

# Q1

## DELÅRSRAPPORT JANUARI – MARS 2020

### Väsentliga händelser

- Inledningen av 2020 har präglats av oro och osäkerhet kring spridningen av det nya coronaviruset och sjukdomen Covid-19 samt dess effekt på samhälle och ekonomi. I det korta perspektivet, fram till upprättande av delårsrapporten har det inte varit någon materiell påverkan på koncernens omsättning, resultat och kassaflöde. Hur den långsiktiga påverkan blir på samhälle, ekonomi och vilka följder det i sin tur får för ALM Equity är svårbedömd i dagsläget.
- Ett obligationslån om 476 Mkr återbetalades via medel från egen kassa.
- Detaljplanen för fastigheten Archimedes vann laga kraft innebärande en möjlighet att stegvis byggstarta cirka 1 000 förvaltningsenheter via dotterbolaget ALM Småa Bostad.

### Väsentliga händelser efter periodens slut

- ALM Equity undersöker förutsättningarna för framtida notering av dotterbolaget Svenska Nyttobostäder.

### Koncernens nyckeltal

| Sammandrag              | Jan-mar 2020 | Jan-mar 2019 | 2019  |
|-------------------------|--------------|--------------|-------|
| Nettoomsättning, Mkr    | 413          | 230          | 1 681 |
| Periodens resultat, Mkr | 117          | 142          | 434   |
| Avkastning på EK, %     | 6%           | 14%          | 10%   |
| Soliditet, %            | 41%          | 32%          | 39%   |
| Likvida medel, Mkr      | 444          | 453          | 699   |
| Balansomslutning, Mkr   | 8 722        | 7 520        | 8 502 |

| Nyckeltal per aktie           | Jan-mar 2020 | Jan-mar 2019 | 2019  |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------|
| Börskurs på bokslutsdagen, kr | 294          | 199          | 310   |
| Resultat per stamaktie, kr    | 8,10         | 10,33        | 19,79 |

# REDO FÖR NÄSTA STEG

*Verksamheten i ALM Equity-koncernen har under första kvartalet 2020 utvecklats positivt i alla bemärkelser. Omsättning, vinst och kassaflöde är på nivåer vi kan känna oss stolta över. Genom att vi lämnat successiv vinstavräkning kommer den redovisade vinsten uppvisa större skillnader mellan kvartalen beroende på hur stora slutavräkningar och orealiserade värdeförändringar som har infallit under perioden. Vi bedömer exempelvis redan nu att det kommer krävas en transaktion med extraordinära intäkter för att under kommande två kvartal kunna överträffa resultatet i första kvartalet. Det rullande 12-månaders resultatet torde ge den mest rättvisande bilden av verksamheten.*

Det är med glädje och lättnad som jag kan konstatera att den pågående pandemin hittills inte har påverkat vare sig bolaget eller våra anställda negativt. Vårt arbetssätt har tillåtit oss att arbeta från hemmet, från bygget eller på kontoret med bibehållen energi. Om något har pandemins bieffekter inneburit att vår strategi har visat sig vara starkare än någonsin.

Som jag har förklarat under de senaste kvartalen har ALM Småa Bostad transformerats från utvecklare av bostadsrätter till att utveckla, och förädla hållbara och högkvalitativa förvaltningsbostäder. Basen för projekten är lagret av byggrätter i framförallt Storstockholm med kommunikationsnära lägen. Dessa byggrätter har förvärvats under en lång tid och beräknades vid årsskiftet ha ett övervärde på drygt två miljarder kronor, ett värde som successivt tas fram i takt med att våra projekt förverkligas.

Vi meddelade den 19 maj att vi har börjat sondera förutsättningarna för en framtida notering av dotterbolaget Svenska Nyttobostäder. Innehållet i den tänkta affären är varumärkena Svenska Nyttobostäder och Smarta Hyresbostäder. Utöver dessa ingår majoriteten av den förvaltningsportfölj som redovisas under Affärsområde Förvaltning, ytterligare förvaltningsbostäder som ska levereras från ALM Småa Bostad samt ett färdigt förvaltningsobjekt som idag ägs av investerare. Fastigheterna tillträds i samband med färdigställande.

En annan viktig del är att befintliga investerare får möjlighet att byta sina investeringar som idag ligger direkt i enskilda utvecklingsprojekt eller förvaltningsobjekt mot aktieäggande i Svenska Nyttobostäder.

Om allt går i lås väljer 25 investerare att konvertera sitt direktäggande mot aktieäggande i Svenska Nyttobostäder och förbinder sig att teckna aktier motsvarande 2,1 miljarder kronor. Efter affärens genomförande och färdigställande kommer Svenska Nyttobostäder ha 5 750 effektiva förvaltningsbostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholm med ett beräknat driftnetto om cirka 600 Mkr. Idag är 870 av dessa förvaltningsbostäder klara och uthyrda, 920 är i produktion och 3 960 är kommande produktion.

Vi bedömer att det finns flera fördelar med affären. För det första synliggörs de värden som skapas i förvaltningsaffären. För det andra får förvaltningsbolaget den kritiska massa som både minskar kon-



Tommy Johansson affärsområdeschef  
för Affärsområde Förvaltning och  
VD Joakim Alm

centrationsrisker till enskilda fastigheter och samtidigt öppnar upp finansieringsmöjligheter som inte är tillgängliga för mindre aktörer. För det tredje blir det lättare att följa utvecklingen av de olika verksamheterna och att renodla affären och kapitalstrukturen. Det skulle kunna liknas vid barnens Vasalopp där alla får medalj och är vinnare. Det kan bli en riktigt bra affär för ALM Equitys aktieägare, för dess affärsområden och även de investerare som varit med från start.

Om affären genomförs och ALM Småa Bostad säljer 3 450 nya enheter innebär det inte att det är slut på möjligheter då affärsområde Projektutveckling har ytterligare cirka 8 600 byggrätter varav cirka 6 700 lämpar sig väl som förvaltningsenheter som kan utvecklas och säljas till marknaden eller till Svenska Nyttobostäder. Vi kommer naturligtvis att fortsätta tillvarata möjligheter att förvärva bra byggrätter i kommunikationsnära lägen. Det kommer att bli spännande att driva vår affär vidare, inte minst eftersom den ändrade spelplanen kan erbjuda nya strategier och kombinationer.

Vår inriktning på kvadrat- och klimatsmarta bostäder kommer finnas kvar. Vi har under flera år arbetat fram detta koncept som i pandemins spår förefaller vara ett svar på de behov som kommer växa starkast på bostadsmarknaden framöver. Mycket tyder på att Sverige och resten av världen står inför en betydande konjunkturedgång. Många har redan förlorat sina arbeten eller är permitterade på obestämd tid. Osäkerheten om vad som väntar är i skrivande stund mycket stor.

I ett läge som detta riskerar bostadsmarknaden att fungera riktigt dåligt. För tre år sedan blev det nära på omöjligt att sälja nybyggda bostäder på ritning - få vågade köpa med leverans av bostaden ett år eller mer framåt i tiden. Nu handlar det för många om det överhuvudtaget är värt risken att ta stora lån, speciellt om de framtida inkomsterna är osäkra.

Yteffektiva lägenheter nära kommunikationer med avgifter eller hyror som de flesta med månadslön ska kunna klara, verkar vara det perfekta svaret i denna marknad. Vi kommer att fortsätta denna produktion med oförminskad styrka.

**Joakim Alm, VD**

# DETTA ÄR ALM EQUITY

ALM Equity utvecklar och investerar i verksamheter inom fastighetsbranschen. Verksamheterna är strukturerade i fem affärsområden med fristående bolag och varumärken inom förvaltning, projektutveckling, entreprenad, finansiering och digitala tjänster.

## Vision

ALM Equity ska vara den mest lönsamma och innovativa koncernen inom utvalda delar i den svenska fastighetsbranschen.

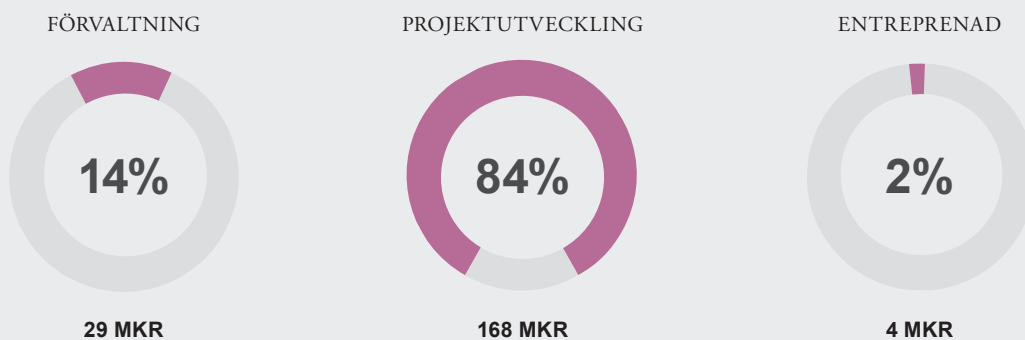
## Affärsidé

ALM Equity ska investera och utveckla verksamheter inom fastighetsbranschen i Sverige utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktivt ägarskap driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst riskjusterad avkastning på eget kapital för varje enskild verksamhet och i nästa led skapar maximal riskjusterad avkastning på eget kapital för aktieägare.

## Mål

Målet är att varje verksamhet når maximerad riskjusterad avkastning på eget kapital i kombination med optimerad tillväxt.

### PERIODENS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (enligt segmentsredovisning)



### ANDEL AV TILLGÅNGSVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE (enligt segmentsredovisning)



Totalt resultat för koncernen enligt segmentsredovisningen uppgår till 148 Mkr för perioden.

Totalt tillgångsvärde för koncernen enligt segmentsredovisningen uppgår till 8 970 Mkr per 2020-03-31.

## FÖRVALTNING

Affärsområde Förvaltning förvärvar fastigheter med yteffektiva bestånd i kommunikationsnära lägen för att förvalta bostäder och lokaler. Uthyrning av affärsområdets nyproducerade, effektiva och hållbara bostäder sker dels till företag, myndigheter och institutioner, dels till privatpersoner. Affärsområdet arbetar med sina varumärken Svenska Nyttobostäder och Smarta Hyresbostäder.

|                                               | Jan-mar 2020 | Jan-mar 2019 | 2019 |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|------|
| Hysesintäkter, Mkr                            | 18           | 1            | 50   |
| Driftnetto, Mkr                               | 17           | 1            | 46   |
| Värderförändring förvaltningsfastigheter, Mkr | 43           | 45           | 120  |
| Belåningsgrad %                               | 72%          | 47%          | 65%  |
| Antal anställda                               | 5            | 4            | 5    |



## Svenska Nyttobostäder

Affärsidén är att hyra ut bostäder till företag, myndigheter och andra institutioner som har ett behov av tillfälliga eller långsiktiga boenden för egen personal och/eller för besökande. Avtalen kan flexibelt utformas efter hyresgästens önskemål om vad som ska ingå i form av service eller utrustning.



## Smarta Hyresbostäder

Smarta Hyresbostäder arbetar med uthyrning av bostäder till privatpersoner. Beståndet består enbart av yteffektiva, smarta och hållbara bostäder med hög digitaliseringsnivå. Med smarta och automatiserade arbetssätt och processer kan ett stort bestånd snabbt byggas upp och hanteras av organisationen.

## Händelser under kvartalet

- Hyrt ut samtliga förvaltningsenheter i ett förvaltningsobjekt under produktion med totalt 52 enheter till en operatör av samhällsfastigheter. Planerat tillträde är fjärde kvartalet 2020.
- Tillträtt de sista etapperna i ett förvaltningsobjekt omfattande 159 förvaltningsenheter.

## Händelser efter kvartalets utgång

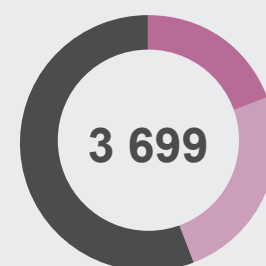
- ALM Equity kommunicerade 2020-05-19 i ett pressmeddelande att förutsättningar för en framtida notering av dotterbolaget Svenska Nyttobostäder undersöks.

26%

Andel av tillgångsvärde

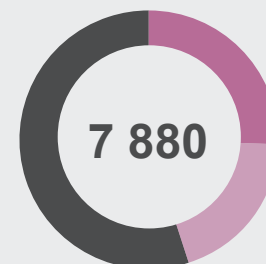
## FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Antal förvaltningsenheter



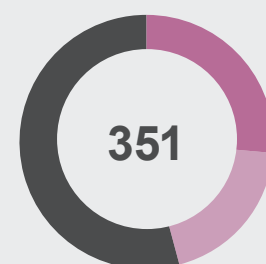
● Färdigställda ● Under produktion ● Avtalade

Fastighetsvärde, Mkr



● Färdigställda ● Under produktion ● Avtalade

Beräknat driftnetto, Mkr



● Färdigställda ● Under produktion ● Avtalade

**Marknadsutveckling**

Den sedan tidigare stora efterfrågan på bostäder i Stockholmsområdet kvarstår kombinerat med ett stort underskott av hyresbostäder.

Sedan en tid har nya förutsättningar på marknaden kraftigt försvårat möjligheterna att sälja bostadsrätter på termin, vilket i sin tur minskat produktionen av bostäder. Detta har svalnat av den tidigare överhettade entreprenadmarknaden, som nu är i balans med lägre produktionskostnader som följd. Detta skapar goda förutsättningar för att förvärva nyproducerade förvaltningsbostäder. Under de senaste månaderna har marknaden för nyteckning av kontrakt för lokaler och företagsbostäder påverkats negativt av effekter från Covid-19. Hur ihållande och långvarig denna effekt blir återstår att se.

**Hyresintäkter och uthyrningsgrad**

Affärsområde Förvaltning äger i och med tillträden under kvartalet totalt 715 förvaltningsbostäder och har i stort sett inga vakanser på befintligt bestånd. Det finns endast ett fåtal lokaler kvar att hyra ut i hela beståndet.

**Fastighetskostnader**

En av grundidéerna till förvaltningsaffären är att skapa en så effektiv förvaltning som möjligt. Detta sker genom att förvärva nyproducerade fastigheter med hög standard och god energieffektivitet. Fokus har under kvartalet

legat på att effektivisera och automatisera så många processer som möjligt utan att tumma på service eller fastighetens standard. De prognostiserade kostnader som satts upp för respektive fastighet hålls.

**Värdeförändringar**

Under kvartalet tillträdde de sista etapperna i förvaltningsobjektet Skalden i Solna. Sedan förvärsavtalet tecknades har hyresavtal ingåtts med högre driftnetto än kalkylerat. Detta har lett till att fastighetsvärdet under kvartalet ökat med 43 Mkr i samband med tillträde. Generellt upplevs marknaden för yteffektiva förvaltningsbostäder som fortsatt god och hitintills resistent mot effekterna av Covid-19. Det är ännu för tidigt att se om pandemin kommer ge några ihållande effekter på fastighetsvärdena för detta tillgångsslag. Under den närmsta framtiden kommer fastighetsvärderingar generellt vara behäftade med större osäkerhet än normalt på grund av minskade transaktionsvolymer och större svårigheter att hitta jämförbara fastighetstransaktioner.

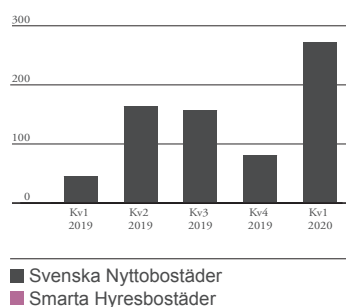
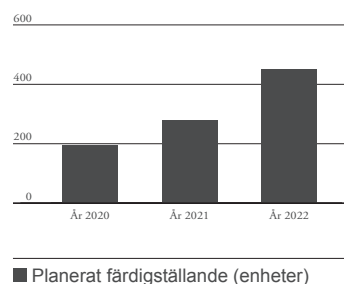
**Finansiering**

Under kvartalet har inga nya avtal om förvärf av förvaltningsobjekt ingåtts. Totalt har Affärsområde Förvaltning sedan tidigare avtal med externa investerare med kapitaltillskott för att förvärva fastigheter till ett värde om 7 880 Mkr.

| 2020-03-31                              | Svenska<br>Nyttobostäder | Smarta<br>Hyresbostäder | Externa<br>parter |
|-----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| Antal enheter i förvaltning             | 715                      | -                       | 222               |
| Antal avtalade enheter under produktion | 581                      | 346                     | -                 |
| Antal avtalade enheter                  | 1 876                    | 181                     | -                 |
| Bedömt hyresvärde, Mkr*                 | 105                      | -                       | -                 |
| Bedömt driftnetto, Mkr*                 | 93                       | -                       | -                 |
| Bedömt fastighetsvärde, Mkr*            | 2 022                    | -                       | -                 |

\*Bedömda värden avseende tillträdde förvaltningsobjekt.

Utöver detta förvaltar affärsområdet 18 enheter som är klassade som andelar i bostadsrättslokaler

**PLANERADE PROJEKT OCH FÄRDIGSTÄLLANDE****Antal färdigställda enheter i förvaltning****Pågående produktion i förvaltning**

# 2,7%

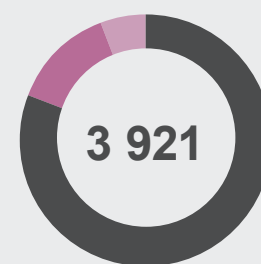
Genomsnittlig ränta

# 4,2år

Kapitalbindning, år (genomsnitt)

**FÖRDELNING AV TOTAL FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ SAMT EXTERN FÖRVALTNING**

Antal enheter



● Smarta Hyresbostäder  
● Svenska Nyttobostäder  
● Externa parter

# PROJEKTUTVECKLING

Affärsområdet Projektutveckling förvärvar, utvecklar och säljer bostadsprojekt främst i Stockholmsområdet. Den primära kunden är förvaltningsbolag samt privatpersoner genom projektens bostadsrättsföreningar. Inom affärsområdet verkar ALM Småa Bostad AB med två varumärken ALM Bostad och Småa.

|                       | Jan-mar 2020 | Jan-mar 2019 | 2019  |
|-----------------------|--------------|--------------|-------|
| Nettoomsättning, Mkr* | 912          | 445          | 1 800 |
| Rörelseresultat, Mkr* | 167          | 75           | 214   |
| Rörelsemarginal, %    | 18%          | 17%          | 12%   |
| Antal anställda       | 31           | 31           | 34    |

\* Enligt segmentsredovisningen där affärsområdets projektresultat är omräknat till en successiv modell som följer värdeutvecklingen utifrån upparbetade kostnader och försäljning.



## ALM Bostad

ALM Bostad utvecklar yteffektiva bostäder till både fastighetsförvaltare och privatkunder. Projekten ligger i kommunikationsnära lägen och utvecklas med kringliggande kommersiell service samt genomtänkt delningsekonomi som bidrar till hållbarhet vad gäller resurser, transportmedel och boendemiljö.



## Småa

Småa utvecklar primärt småhus och större bostäder till privatmarknaden. Projekten är ofta del i ett större nyproduktionsområde eller en förtätning i redan uppvuxen boendemiljö. I områdena läggs stor vikt vid de gemensamma och yttre miljöerna.

## Händelser under kvartalet

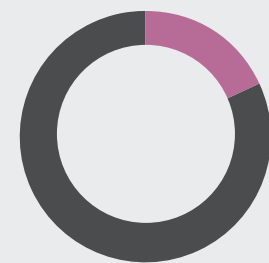
- Byggstart av 467 enheter, varav 451 till förvaltningsmarknaden och 16 till privatmarknaden.
- Detaljplanen för projekt Archimedes i Bromma, Stockholm, vann laga kraft, omfattande cirka 1 000 enheter.

- Detaljplanen för projekt Skeppet, Danderyd, vann laga kraft omfattande cirka 11 enheter.
- Färdigställt och levererat 216 enheter, varav 192 till förvaltningsmarknaden och 24 till privatmarknaden.

# 72%

Andel av tillgångsvärde

## MARKNAD SINRIKTNING PÅGÅENDE PRODUKTION



● Privatmarknaden ● Förvaltning

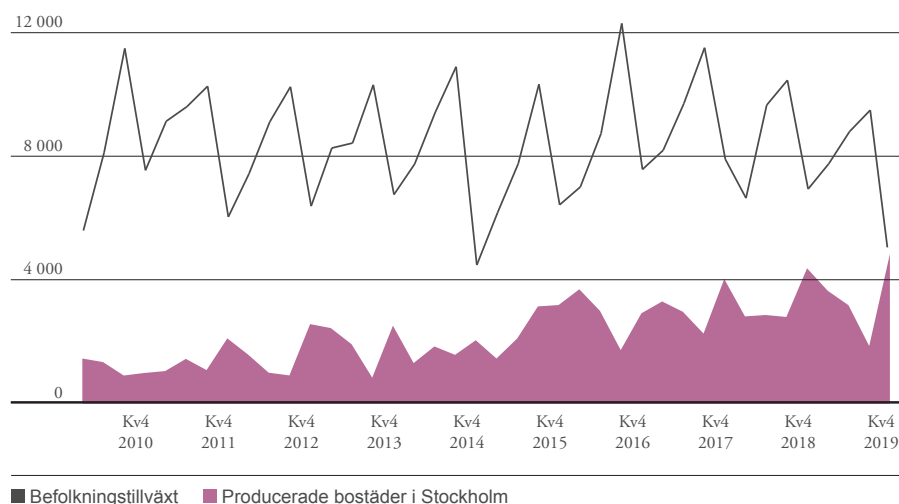
# 82%

Första kvartalet 2020 visar att andelen av total produktion till förvaltningsmarknaden ökat från 41 procent till 82 procent på två år.

**Verksamhet och marknadsutveckling**

Marknaden för förvaltningsbostäder är fortsatt stark i Stockholmsregionen. Under de senaste 10 åren har befolkningsökningen varit fyra gånger större än antalet färdigställda bostäder. Mot bakgrund av att det i snitt bor 2,3 personer i varje bostad innebär det att bostadsbristen har ökat. Under 2017 och 2018 ökade antalet påbörjade bostäder vilket mins-

kade obalansen. När antalet produktionsstarter nu minskar kommer det få kurvan av färdigställda bostäder att vända ner under de närmsta åren. Privatmarknaden bedöms vara svagare och dess påverkan framgent är svårbedömd med anledning av Covid-19. Privatmarknaden utgör dock endast 20 procent av affärsområdets pågående produktion.

**BEFOLKNINGSTILLVÄXT OCH NYPRODUKTION I STOCKHOLM**

Källa: SCB

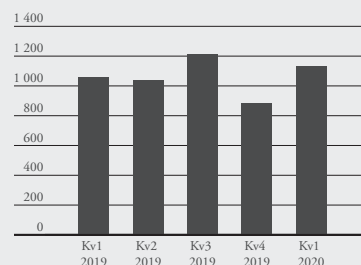
**1/4**

De senaste 10 åren har det tillkommit 4 Stockholmare på varje nyproducerad bostad. Att jämföra med att den genomsnittliga hushållsstorleken i Stockholms län är 2,3 personer per bostad.

**4 846**

Färdigställda lägenheter i Stockholm kvartal 4 2019

|                                         | Jan-mar 2020 | Jan-mar 2019 | 2019   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------|
| Antal enheter i total byggrättsportfölj | 14 093       | 12 107       | 13 502 |
| - varav enheter i produktion            | 1 132        | 1 060        | 881    |
| - varav färdiga byggrätter              | 6 107        | 4 684        | 5 322  |
| - varav byggrätter i planprocess        | 6 854        | 6 363        | 7 299  |
| Antal produktionsstartade enheter       | 467          | 24           | 466    |
| - varav privatmarknaden                 | 16           | 24           | 24     |
| - varav förvaltning                     | 451          | -            | 442    |
| Antal sålda enheter                     | 36           | 716          | 977    |
| - varav privatmarknaden                 | 36           | 12           | 69     |
| - varav förvaltning                     | -            | 704          | 908    |
| Försäljningsgrad i produktion           | 87%          | 86%          | 82%    |

**ENHETER I PRODUKTION VID KVARTALET'S UTGÅNG**

# ENTREPRENAD

Affärsområdet projekterar, planerar och utför byggnation till bostadsrättsföreningar och fastighetsutvecklare, varav affärsområde Projektutveckling är den primära kunden. Affärsområdet erbjuder tjänster för specifika skeden eller under hela projektets gång i funktionen som totalentreprenör. I affärsområdet ingår varumärket 2xA Entreprenad.

|                      | Jan-mar 2020 | Jan-mar 2019 | 2019 |
|----------------------|--------------|--------------|------|
| Intäkter, Mkr        | 100          | 26           | 215  |
| Rörelseresultat, Mkr | 4            | 1            | 9    |
| Rörelsemarginal, %   | 4%           | 2%           | 4%   |
| Antal anställda      | 39           | 35           | 34   |

## Verksamhet och marknadsutveckling

Under perioden har stort fokus legat på riskbedömningar kopplat till Covid-19 och dess påverkan på verksamheten. Affärsområdet har under våren i de pågående projekten inte märkt av påverkan vare sig på leveranser eller på arbetskraft och samtliga projekt är så här långt opåverkade av pandemin.

Trots de oroliga tider som Covid-19 medför står verksamheten stabilt med en bra balans av projekt av både större och mindre karaktär. Orderstocken uppgick vid kvartalets utgång till 1 240 Mkr.

## Händelser under kvartalet

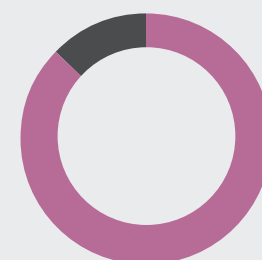
- Startat två totalentreprenader omfattande 451 enheter i flerbostadshus och 16 småhus.
- Färdigställt och överlämnat 33 enheter till slutkund.

|                              | Jan-mar 2020 | Jan-mar 2019 | 2019  |
|------------------------------|--------------|--------------|-------|
| Orderingång, Mkr             | 384          | 41           | 1 141 |
| - varav småhus               | 29           | -            | 178   |
| - varav flerbostadshus       | 355          | 41           | 963   |
| Orderstock, Mkr              | 1 240        | 95           | 949   |
| - varav småhus               | 156          | -            | 137   |
| - varav flerbostadshus       | 1 084        | 95           | 812   |
| Färdigställda enheter, antal | 33           | -            | -     |
| - varav småhus               | -            | -            | -     |
| - varav flerbostadshus       | 33           | -            | -     |

# 2%

Andel av tillgångsvärde

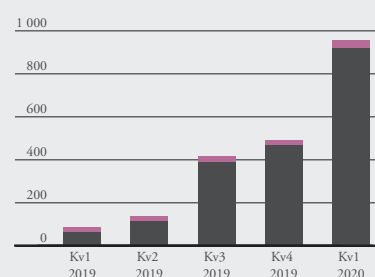
## INTÄKTER PER KUNDKATEGORI



● Flerbostadshus ● Småhus

Varav till ALM-koncernen, 100%

## ENHETER I PRODUKTION VID KVARTALET'S UTGÅNG



■ Flerbostadshus ■ Småhus

Den produktion som skett enligt Småas tidigare kombinerade modell av entreprenad och projektutveckling är exkluderad i dessa siffror

## FINANSIERING

*Affärsområdet anskaffar kapital utanför det vanliga banksystemet för sina kunder. Uppdrag är att skapa lönsamma och effektiva finansieringslösningar för fastighetsprojekt inom koncernen där både mottagare och investerare ska vara vinnare.*

### Verksamhet och marknadsutveckling

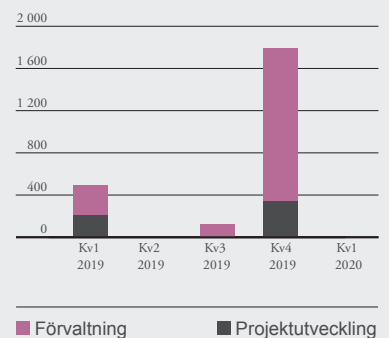
Affärsområdet anskaffar kapital till sina kunder som för närvarande är affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning. Det rör sig främst om preferenskapital på projektbasis samt skuldfinansiering från aktörer utanför den vanliga banksektorn. Detta möjliggör större projekt och en ökad avkastning på eget kapital för kunderna samtidigt som investerare och finansiärer får en trygg investering med god riskjusterad avkastning.

Affärsområde Finansiering kännetecknas av få men stora avslut. Under första kvartalet 2020 stängdes inga affärer. Samtidigt är pågående diskussioner positiva trots en osäker

omvärld. Förvaltningsbostäder, som just nu är huvudfokus för inte bara affärsområde Förvaltning utan också för Projektutveckling, är ett område som investerare och långivare bedömer stabil även vid tuffare konjunkturlägen. De strategiska projekt som pågår rullar därmed på.

Under kvartalet vann detaljplanen laga kraft i projektet Archimedes i Bromma. Archimedes är ett av de större projekten dit affärsområdet har förmedlat investerarkapital. I samband med lagakraftvunnen plan erlades tilläggsköpeskilling och investerarna ökade därmed sitt investerade kapital enligt plan.

### ANSKAFFAT KAPITAL (MKR)



Varav till ALM-koncernen 100% (fjärde kvartalet 2019)

## DIGITALA TJÄNSTER

*Affärsområdet utvecklar mjukvaror för att underlätta kommunikation och delning av information, resurser och tjänster inom bostads- och fastighetssegmentet. Kunderna finns primärt inom fastighetssektorn men digitala tjänster erbjuds även till övriga företag och föreningar.*

### Verksamhet och marknadsutveckling

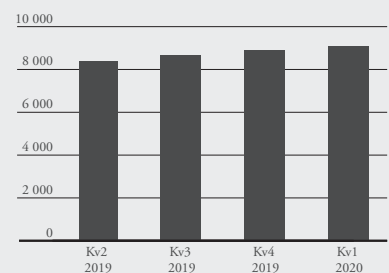
För att exploatera potentialen i fastighetsmarknaden tillvaratas digitala affärsmöjligheter med ambitionen att vara ledande i utvecklingen av plattformar för delningsekonomi och digital access. Målet är att på sikt ta väsentliga andelar av marknaden för passagesystem för flerbostadshus och underlätta både e-handel och tjänsteleveranser till flerbostadshus.

Affärsområdets molnbaserade plattform Your Block skapar förutsättningar för nya värdehöjande delningstjänster och nya

intäktskällor för fastighetsägarna. Lätt-administrerade och användarvänliga digitala plattformar sänker successivt kostnaderna för kommunikation, ärendehantering, fastighetsdokumentation, passagesystem och delning av fastigheters gemensamma resurser.

Affärsområdet har under kvartalet inlett driftsättning av passagesystemet Your Block Access i affärsområdet Förvaltnings fastighetsbestånd och andelen uppkopplade bostäder i Your Block har ökat med 200 stycken. Under 2020 är målet att driftsätta digitala lösningar för upp till 1 000 bostäder.

### ANTAL ANVÄNDARE



Varav till ALM-koncernen 40% (senaste kvartal)

# EKONOMISK ÖVERSIKT

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet är presenterade i not 3 och för helåret finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

## RESULTAT FÖR KVARTALET

Resultatet för kvartalet uppgick till 117 (142). Resultatet innefattar en positiv påverkan av att detaljplanen i projektet Archimedes vann laga kraft och medförde att slutlig tilläggsköpeskilling betalades från investerare.

Resultatet har även påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 43 (45) Mkr. Värdeförändringarna kommer av att ny värdering tagits in efter tillträde av ett förvaltningsobjekt där de faktiska hyresnivåerna blivit väsentligt högre än de som antagits vid avtalstecknande. Under kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under uppförande påverkat resultatet med 4 (103) Mkr för projekt som uppfyllt kriterier och villkor för att kunna nyttjas ändamålsenligt och fastighetsvärdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkterna hänförliga till affärsområde Förvaltning börjar bli en väsentlig intäktspost och uppgår till 18 (1) Mkr för kvartalet.

## TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

### Tillgångar

Per 31 mars 2020 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 8 722 (7 520) Mkr, varav förvaltningsfastigheter är den post som ökat snabbast då uppbyggnaden av affärsområde Förvaltning kommit in nästa fas och senaste året tillträtt fyra förvaltningsobjekt omfattande 715 enheter. Det innebär en värdemässig ökning om 253 procent till 2 022 Mkr (572 Mkr).

Den omsvängning som affärsområde Projektutveckling genomfört under senaste åren för att möta en marknad i förändring har medfört att fokus numera är små yteffektiva bostäder riktade till förvaltningsmarknaden vilket ger affärsområde Förvaltning potential att fortsätta växa på ett stabilt sätt i snabb takt.

På ett år har den samlade förvaltningsportföljen ökat värdemässigt med 75 procent till 3 264 (1 860) Mkr med i stort sett en bibehållen volym förvaltningsfastigheter under uppförande trots att andelen som färdigställts och lämnats över varit hög.

Byggrätterna klassificeras om från exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter

under uppförande i samband med att affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning ingår avtal om förvärv av den färdigställda förvaltningsfastigheten. Det är den huvudsakliga förklaringen till minskningen av exploateringsfastigheter till 3 150 (3 605) Mkr.

I samband med kvartalsbokslutet följdes tidigare extern marknadsvärdering av koncernens byggrätter upp och indikerade ett fortsatt övervärde om 2,5 Mdkr kvarstår utan några väsentliga justeringsbehov. Byggrätterna i värderingen återfinns framförallt i balansräkning som förvaltningsfastigheter under uppförande eller exploateringsfastigheter. Markanvisningar ligger utanför balansräkningen. En markanvisning är avtalsmässigt att betrakta som en option fram tills ett exploateringsavtal skrivs på varefter affären blir tvingande och kan ses under eventalförpliktelser.

Pågående bostadsprojekt, som motsvarar projekten under produktion till privatmarknaden ökade något till 672 (556) Mkr. Värde på lagerandelar i bostads- och äganderätter minskade något till 323 (359) Mkr.

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 4 070 (3 950) Mkr varav obligationslånen minskade till 600 (1 076) Mkr efter att ett obligationslån återbetalats med egen kassa under första kvartalet. Den finansiering som specifikt kopplas till fastigheter och projekt är antingen i form av kort projektfinsiering under uppförande eller lång finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter. En direkt följd av att en allt större volym förvaltningsfastigheter färdigställs ökar andelen långfristiga räntebärande lån.

## Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 3 556 (2 436) Mkr och soliditeten stärktes till 41 (32) procent. En del av finansieringen inom affärsområde Förvaltning och Projektutveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekt/förvaltningsobjekt.

Externt tillskottskapital där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 2 358 Mkr varav 1 971 Mkr är hänförliga till affärsområde Projektutveckling och 387 Mkr är hänförliga till affärsområde Förvaltning. Detta kapital har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt/förvaltningsobjekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

# FORTSÄTTNING

## FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 444 (453) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var -255 (+63) Mkr. Kassaflödet påverkades i kvartalet av återbetalningen av ett obligationslån på 476 Mkr vilket enligt plan återbetalades med medel ur egen kassa.

Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs- drifts- och projektkalkyler. Likviditetsflödet inom ALM Equity kan variera avsevärt mellan kvartalen i samband med transaktioner. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt, används för att amortera banklån eller placeras på ett sådant sätt att det snabbt kan omvandlas till likvida medel vid behov.

All projektfinansiering är i huvudsak kortfristig medan finansieringen av förvaltningsfastigheter är långsiktig. Bankräntan på låneskulder inom affärsområde Projektutveckling låg per den 31 mars i spannet 1,05– 8,00 procent med en genomsnittsränta på 3,60 procent. Motsvarande inom affärsområde Förvaltning låg vid kvartalsskiftet på 2,08 – 6,00 procent med en genomsnittsränta på 2,87 procent. Obligationslånet om 600 Mkr löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,5 procent och har ett slutförfall 2021-05-19.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -16 (-19) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 211 (250) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser utfärdade för projektbolag uppgick vid periodens slut till 1 387 (509) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 138 (1 207) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 53 (52) procent.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

ALM Equity strävar efter att ha en begränsad finansiell risk. ALM Equitys mest betydande finansiella risker utgörs av finansieringsrisk, ränterisk och likviditetsrisk.

Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2019, på sidorna 54–62 och i not 28 på sidorna 127–129.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden. För ytterligare information hänvisas till ALM Equitys årsredovisning 2019, not 34 på sidan 131.

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet presenteras i not 3 och för helåret finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

| Belopp i Mkr                                                            | Not   | 2020<br>jan-mar | 2019<br>jan-mar | 2019<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                                                                         | 1,2,3 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                                                         |       | 413             | 230             | 1 681           |
| Produktions- och driftskostnader                                        |       | -286            | -174            | -1 394          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                   |       | <b>127</b>      | <b>56</b>       | <b>287</b>      |
| Försäljnings- och administrationskostnader                              |       | -27             | -37             | -143            |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                 |       | -               | -1              | -5              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                  |       | <b>100</b>      | <b>18</b>       | <b>139</b>      |
| Finansiella intäkter                                                    |       | 1               | 1               | 5               |
| Finansiella kostnader                                                   |       | -30             | -21             | -130            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                |       | <b>71</b>       | <b>-2</b>       | <b>14</b>       |
| Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument                        | 6     | 1               | 2               | 7               |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltade andelar i bostadsrättslokaler |       | -               | -               | 20              |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter                  | 4     | 43              | 45              | 120             |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande | 5     | 4               | 103             | 271             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                              |       | <b>119</b>      | <b>148</b>      | <b>432</b>      |
| Skatt                                                                   |       | -2              | -6              | 2               |
| <b>Periodens resultat</b>                                               |       | <b>117</b>      | <b>142</b>      | <b>434</b>      |
| <i>Periodens övriga totalresultat</i>                                   |       |                 |                 |                 |
| Övrigt totalresultat                                                    |       | -               | -               | -               |
| <b>Periodens övriga totalresultat</b>                                   |       | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>-</b>        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                          |       | <b>117</b>      | <b>142</b>      | <b>434</b>      |
| <b>Årets resultat hänförligt till</b>                                   |       |                 |                 |                 |
| Moderbolagets aktieägare                                                |       | 103             | 123             | 278             |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                     |       | 14              | 19              | 156             |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till</b>                              |       |                 |                 |                 |
| Moderbolagets aktieägare                                                |       | 103             | 123             | 278             |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                     |       | 14              | 19              | 156             |
| <b>Resultat per aktie</b>                                               |       |                 |                 |                 |
| Resultat per stamaktie före utspädning (kr)                             |       | 8,10            | 10,33           | 19,79           |
| Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)                            |       | 8,09            | 10,33           | 19,79           |
| Resultat per preferensaktie (kr)                                        |       | 2,10            | 2,10            | 8,40            |
| Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)                |       | 10 155          | 10 155          | 10 155          |
| Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)           |       | 9 818           | 8 431           | 9 818           |
| Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)              |       | 10 155          | 10 155          | 10 155          |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)             |       | 10 171          | 10 155          | 10 155          |

# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet presenteras i not 3 och för helåret finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

| Belopp i Mkr                                        | Not   | 2020-03-31   | 2019-12-31   |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   | 1,2,3 |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                        |       |              |              |
| Immateriella tillgångar*                            |       | 11           | -            |
| Maskiner och inventarier*                           |       | 4            | 16           |
| Förvaltningsfastigheter                             | 4     | 2 022        | 1 508        |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande            | 5     | 1 239        | 1 602        |
| Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler            |       | 42           | 42           |
| Nyttjanderättstillgångar                            |       | 185          | 177          |
| Andelar enligt kapitalandelsmetoden                 |       | 10           | 10           |
| Uppskjuten skattefordran                            |       | 4            | 4            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                  |       | <b>3 517</b> | <b>3 359</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                        |       |              |              |
| Exploateringsfastigheter                            |       | 3 150        | 2 807        |
| Pågående bostadsprojekt                             |       | 672          | 726          |
| Lagerandelar i bostads- och äganderätter            |       | 323          | 337          |
| Övriga kortfristiga fordringar                      |       | 616          | 574          |
| Likvida medel                                       |       | 444          | 699          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                  |       | <b>5 205</b> | <b>5 143</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                             |       | <b>8 722</b> | <b>8 502</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                     |       |              |              |
| <b>Eget kapital inkl. minoritets andel</b>          |       | <b>3 556</b> | <b>3 310</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |       |              |              |
| Långfristiga räntebärande lån                       | 6,7   | 2 170        | 1 864        |
| Derivatinstrument                                   | 6     | 13           | 15           |
| Leasingskuld                                        |       | 176          | 176          |
| Uppskjuten skatteskuld                              |       | 180          | 178          |
| Övriga avsättningar                                 |       | 18           | 20           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |       | <b>2 557</b> | <b>2 253</b> |
| Kortfristiga räntebärande obligationslån            | 6,7   | -            | 476          |
| Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut   | 7     | 1 582        | 1 596        |
| Efterställda räntebärande reverslån                 | 7     | 318          | 290          |
| Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande      |       | 709          | 577          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |       | <b>2 609</b> | <b>2 939</b> |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>               |       | <b>8 722</b> | <b>8 502</b> |
| <i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i> |       | <i>1 247</i> | <i>1 117</i> |

\* Omklassificering från inventarier till immateriella tillgångar avseende aktiverade utvecklingskostnader för applikationen inom affärsområde Digitala tjänster.

# KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet presenteras i not 3, sidan 22-23 och för helåret finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

| Belopp i Mkr                                                                     | 2020<br>jan-mar | 2019<br>jan-dec |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                  |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                                  | 100             | 139             |
| Ej kassaflödespåverkande poster                                                  | 6               | 39              |
| Erhållen ränta                                                                   | -               | 5               |
| Erlagd ränta                                                                     | -29             | -130            |
| Betald skatt                                                                     | -2              | -68             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b> | <b>75</b>       | <b>-15</b>      |
| <i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>                               |                 |                 |
| Ökning/minskning exploateringsfastigheter                                        | -352            | 757             |
| Ökning/minskning pågående bostadsprojekt                                         | 54              | 280             |
| Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter                              | 14              | 29              |
| Ökning/minskning rörelsefordringar                                               | -43             | -172            |
| Ökning/minskning rörelseskulder                                                  | 123             | -167            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                  | <b>-129</b>     | <b>712</b>      |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                  |                 |                 |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter                                          | -104            | -1 778          |
| Förvärv materiella anläggningstillgångar                                         | -               | -10             |
| Avyttring materiella anläggningstillgångar                                       | -               | 84              |
| Avyttring finansiella anläggningstillgångar                                      | -               | 213             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                  | <b>-104</b>     | <b>-1 491</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                 |                 |                 |
| Obligationer                                                                     | -476            | -               |
| Upptagna lån                                                                     | 578             | 1917            |
| Amorterade lån                                                                   | -258            | -1670           |
| Externa aktieägartillskott                                                       | 182             | 888             |
| Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader                                    | -               | 148             |
| Utdelningar från kapitalandelar                                                  | -               | 6               |
| Utbetald utdelning preferensaktieägare                                           | -21             | -74             |
| Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande                                | -27             | -127            |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                 | <b>-23</b>      | <b>1 088</b>    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                          | <b>-255</b>     | <b>309</b>      |
| Likvida medel vid periodens början                                               | 699             | 390             |
| Likvida medel vid periodens slut                                                 | 444             | 699             |

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet presenteras i not 3 och för helåret finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

| Belopp i Mkr                                          | 2020<br>jan-mar | 2019<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Eget kapital vid periodens början</b>              | <b>3 310</b>    | <b>2 138</b>    |
| Resultat för perioden (moderbolagets aktieägare)      | 117             | 434             |
| Övrigt totalresultat                                  | -               | -               |
| <b>Periodens totalresultat</b>                        | <b>117</b>      | <b>434</b>      |
| <i>Transaktioner med ägare:</i>                       |                 |                 |
| Lämnad utdelning                                      | -21             | -77             |
| Nyemissioner                                          | -               | 148             |
| Ovillkorade aktieägartillskott                        | 74              | 954             |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | 76              | -287            |
| <i>Summa transaktioner med ägare</i>                  | <i>129</i>      | <i>738</i>      |
| <b>Eget kapital vid periodens slut</b>                | <b>3 556</b>    | <b>3 310</b>    |

# RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr                               | 2020<br>jan-mar | 2019<br>jan-mar | 2019<br>jan-dec |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Försäljnings- och administrationskostnader | -3              | -7              | -20             |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-3</b>       | <b>-7</b>       | <b>-20</b>      |
| Resultat koncernföretag                    | -               | -               | -35             |
| Finansnetto                                | -13             | -12             | -77             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>-16</b>      | <b>-19</b>      | <b>-132</b>     |
| Bokslutsdispositioner                      | -               | -               | 14              |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>-16</b>      | <b>-19</b>      | <b>-118</b>     |
| Skatt                                      | -               | -               | -               |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>-16</b>      | <b>-19</b>      | <b>-118</b>     |

# BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| Belopp i Mkr                                   | 2020-03-31   | 2019-12-31   |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |              |              |
| Andelar i koncernbolag                         | 50           | 50           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>50</b>    | <b>50</b>    |
| Kortfristiga fordringar m.m.                   | 1 868        | 1 804        |
| Likvida medel                                  | 211          | 453          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>2 079</b> | <b>2 257</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        | <b>2 129</b> | <b>2 307</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                            | <b>1 138</b> | <b>1 175</b> |
| Obligationslån                                 | 600          | 600          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>600</b>   | <b>600</b>   |
| Kortfristiga räntebärande obligationslån       | -            | 476          |
| Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder | 391          | 56           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>391</b>   | <b>532</b>   |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>          | <b>2 129</b> | <b>2 307</b> |

# NOTER

## Not 1

### REDOVISNINGSPRINCIPER

ALM Equity tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter. De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de som beskrivs i ALM Equitys årsredovisning för räkenskapsåret 2019 på sidorna 94–106.

#### Nya standarder från och med 2020

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 som har haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

## Not 2

### SEGMENTSREDOVISNING

Uppföljningen sker utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten inom affärsområde Projektutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv värdeutveckling räknas fram utifrån färdigställande och avtal med slutkund.

Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 10-37 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig i affärsområdena. På sidorna 4-9 i denna rapport återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde.

\* AO = Affärsområden

\*\* Tidigare kolumnerna för eftermarknad och centrala kostnader som redovisats i delårsrapporterna under 2019 har slagits samman till posten koncerngemensamt.

| RESULTAT JANUARI - MARS 2020                | Förvalt-<br>ning | Projekt-<br>utveckling | Entreprenad | Övriga<br>AO* | Koncernge-<br>mensamt** | Koncern-<br>elimingar | Totalt enligt<br>Segment | Skillnad   | Totalt enligt<br>IFRS |
|---------------------------------------------|------------------|------------------------|-------------|---------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|------------|-----------------------|
| Nettoomsättning                             | 19               | 912                    | 100         | -             | 5                       | -347                  | 689                      | -276       | 413                   |
| Rörelsekostnader                            | -13              | -745                   | -96         | -3            | -37                     | 336                   | -558                     | 245        | -313                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                      | <b>6</b>         | <b>167</b>             | <b>4</b>    | <b>-3</b>     | <b>-32</b>              | <b>-11</b>            | <b>131</b>               | <b>-31</b> | <b>100</b>            |
| Finansnetto                                 | -11              | -5                     | -           | -             | -13                     | -                     | -29                      | -          | -29                   |
| <i>Orealiserade värdeförändringar från:</i> |                  |                        |             |               |                         |                       |                          |            |                       |
| Derivatinstrument                           | -                | 1                      | -           | -             | -                       | -                     | 1                        | -          | 1                     |
| Förvaltningsfastigheter                     | 43               | -                      | -           | -             | -                       | -                     | 43                       | -          | 43                    |
| Förvaltningsfastigheter under<br>uppförande | -                | -                      | -           | -             | -                       | 4                     | 4                        | -          | 4                     |
| Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler    | -                | -                      | -           | -             | -                       | -                     | -                        | -          | -                     |
| Bokslutsdispositioner och skatt             | -9               | 5                      | -           | -             | 2                       | -                     | -2                       | -          | -2                    |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>29</b>        | <b>168</b>             | <b>4</b>    | <b>-3</b>     | <b>-43</b>              | <b>-7</b>             | <b>148</b>               | <b>-31</b> | <b>117</b>            |
| <i>Minoritetens andel av resultatet</i>     | <i>-13</i>       | <i>-29</i>             | <i>-</i>    | <i>1</i>      | <i>-</i>                | <i>-</i>              | <i>-41</i>               | <i>27</i>  | <i>-14</i>            |

## NOTER

| BALANS PER 2020-03-31                             | Förvalt-<br>ning | Projekt-<br>utveckling | Entre-<br>prenad | Övriga<br>AO* | Koncernge-<br>mensamt** | Koncern-<br>elimingar | Totalt enligt<br>Segment | Skillnad    | Totalt enligt<br>IFRS |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|---------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      |                  |                        |                  |               |                         |                       |                          |             |                       |
| Immateriella tillgångar                           | -                | -                      | -                | 11            | -                       | -                     | 11                       | -           | 11                    |
| Maskiner och inventarier                          | 3                | -                      | -                | -             | 1                       | -                     | 4                        | -           | 4                     |
| Förvaltningsfastigheter                           | 2 022            | -                      | -                | -             | -                       | -                     | 2 022                    | -           | 2 022                 |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande          | -                | 1 539                  | -                | -             | -                       | -99                   | 1 440                    | -201        | 1 239                 |
| Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler          | 42               | -                      | -                | -             | -                       | -                     | 42                       | -           | 42                    |
| Nyttjanderättstillgångar                          | -                | 172                    | 1                | -             | -                       | 12                    | 185                      | -           | 185                   |
| Andelar enligt kapitalandelsmetoden               | -                | 10                     | -                | -             | -                       | -                     | 10                       | -           | 10                    |
| Uppskjuten skattefordran                          | -                | -                      | -                | -             | 2                       | 2                     | 4                        | -           | 4                     |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      | <b>2 067</b>     | <b>1 721</b>           | <b>1</b>         | <b>11</b>     | <b>3</b>                | <b>-85</b>            | <b>3 718</b>             | <b>-201</b> | <b>3 517</b>          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      |                  |                        |                  |               |                         |                       |                          |             |                       |
| Exploateringsfastigheter                          | -                | 3 151                  | -                | -             | 5                       | -6                    | 3 150                    | -           | 3 150                 |
| Pågående Bostadsprojekt                           | -                | 721                    | -                | -             | -                       | -2                    | 719                      | -47         | 672                   |
| Lagerandelar i bostads- och äganderätter          | -                | 319                    | -                | -             | 4                       | -                     | 323                      | -           | 323                   |
| Övriga fordringar                                 | 41               | 44                     | 133              | 11            | 3 006                   | -2 619                | 616                      | -           | 616                   |
| Likvida medel                                     | 61               | 141                    | 6                | 1             | 235                     | -                     | 444                      | -           | 444                   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      | <b>102</b>       | <b>4 376</b>           | <b>139</b>       | <b>12</b>     | <b>3 250</b>            | <b>-2 627</b>         | <b>5 252</b>             | <b>-47</b>  | <b>5 205</b>          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           | <b>2 169</b>     | <b>6 097</b>           | <b>140</b>       | <b>23</b>     | <b>3 253</b>            | <b>-2 712</b>         | <b>8 970</b>             | <b>-248</b> | <b>8 722</b>          |
| <b>Eget kapital inklusive minoritets andel</b>    | <b>550</b>       | <b>2 405</b>           | <b>10</b>        | <b>2</b>      | <b>922</b>              | <b>-85</b>            | <b>3 804</b>             | <b>-248</b> | <b>3 556</b>          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       |                  |                        |                  |               |                         |                       |                          |             |                       |
| Långfristiga räntebärande lån                     | 1 442            | 128                    | -                | -             | 600                     | -                     | 2 170                    | -           | 2 170                 |
| Derivatinstrument                                 | -                | 13                     | -                | -             | -                       | -                     | 13                       | -           | 13                    |
| Leasingskuld                                      | -                | 165                    | 1                | -             | -                       | 10                    | 176                      | -           | 176                   |
| Uppskjuten skatteskuld                            | 10               | 170                    | -                | -             | -                       | -                     | 180                      | -           | 180                   |
| Övriga avsättningar                               | -                | -                      | -                | -             | 18                      | -                     | 18                       | -           | 18                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       | <b>1 452</b>     | <b>476</b>             | <b>1</b>         | <b>0</b>      | <b>618</b>              | <b>10</b>             | <b>2 557</b>             | <b>-</b>    | <b>2 557</b>          |
| Kortfristiga räntebärande obligationslån          | -                | -                      | -                | -             | -                       | -                     | -                        | -           | -                     |
| Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut | -                | 1 560                  | -                | -             | 22                      | -                     | 1 582                    | -           | 1 582                 |
| Efterställda räntebärande reverslån               | -                | 314                    | -                | 4             | -                       | -                     | 318                      | -           | 318                   |
| Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande    | 167              | 1 342                  | 129              | 17            | 1 691                   | -2 637                | 709                      | -           | 709                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       | <b>167</b>       | <b>3 216</b>           | <b>129</b>       | <b>21</b>     | <b>1 713</b>            | <b>-2 637</b>         | <b>2 609</b>             | <b>-</b>    | <b>2 609</b>          |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>             | <b>2 169</b>     | <b>6 097</b>           | <b>140</b>       | <b>23</b>     | <b>3 253</b>            | <b>-2 712</b>         | <b>8 970</b>             | <b>-248</b> | <b>8 722</b>          |

## NOTER

| RESULTAT JANUARI - MARS 2019**              | Förvalt-<br>ning | Projektut-<br>veckling | Entre-<br>prenad | Övriga<br>AO* | Koncernge-<br>mensamt** | Koncern-<br>elimingar | Totalt enligt<br>Segment | Skillnad  | Totalt enligt<br>IFRS |
|---------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|---------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------|-----------------------|
| Nettoomsättning                             | 4                | 445                    | 26               | -             | 93                      | -526                  | 42                       | 188       | 230                   |
| Rörelsekostnader                            | -3               | -370                   | -25              | -             | -138                    | 422                   | -114                     | -98       | -212                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                      | <b>1</b>         | <b>75</b>              | <b>1</b>         | <b>-</b>      | <b>-45</b>              | <b>-104</b>           | <b>-72</b>               | <b>90</b> | <b>18</b>             |
| Finansnetto                                 | -                | -7                     | -                | -             | -13                     | -                     | -20                      | -         | -20                   |
| <i>Orealiserade värdeförändringar från:</i> |                  |                        |                  |               |                         |                       |                          |           |                       |
| Derivatinstrument                           | -                | 2                      | -                | -             | -                       | -                     | 2                        | -         | 2                     |
| Förvaltningsfastigheter                     | 45               | -                      | -                | -             | -                       | -                     | 45                       | -         | 45                    |
| Förvaltningsfastigheter under<br>uppförande | -                | -                      | -                | -             | -                       | 103                   | 103                      | -         | 103                   |
| Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler    | -                | -                      | -                | -             | -                       | -                     | -                        | -         | -                     |
| Bokslutsdispositioner och skatt             | -                | -2                     | -                | -             | -4                      | -                     | -6                       | -         | -6                    |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>46</b>        | <b>68</b>              | <b>1</b>         | <b>-</b>      | <b>-62</b>              | <b>-1</b>             | <b>52</b>                | <b>90</b> | <b>142</b>            |
| <i>Minoritetens andel av resultatet</i>     | <i>-23</i>       | <i>4</i>               | <i>-</i>         | <i>-</i>      | <i>-</i>                | <i>-</i>              | <i>-19</i>               | <i>-</i>  | <i>-19</i>            |

| RESULTAT JANUARI - DECEMBER<br>2019**       | Förvalt-<br>ning | Projektut-<br>veckling | Entre-<br>prenad | Övriga<br>AO* | Koncernge-<br>mensamt** | Koncern-<br>elimingar | Totalt enligt<br>Segment | Skillnad   | Totalt enligt<br>IFRS |
|---------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|---------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|------------|-----------------------|
| Nettoomsättning                             | 62               | 1 800                  | 215              | 11            | 341                     | -1 848                | 581                      | 1 100      | 1 681                 |
| Rörelsekostnader                            | -53              | -1 586                 | -206             | -3            | -448                    | 1 603                 | -693                     | -849       | -1 542                |
| <b>Rörelseresultat</b>                      | <b>9</b>         | <b>214</b>             | <b>9</b>         | <b>8</b>      | <b>-107</b>             | <b>-245</b>           | <b>-112</b>              | <b>251</b> | <b>139</b>            |
| Finansnetto                                 | -19              | -27                    | -                | 1             | -80                     | -                     | -125                     | -          | -125                  |
| <i>Orealiserade värdeförändringar från:</i> |                  |                        |                  |               |                         |                       |                          |            |                       |
| Derivatinstrument                           | -                | 7                      | -                | -             | -                       | -                     | 7                        | -          | 7                     |
| Förvaltningsfastigheter                     | 120              | -                      | -                | -             | -                       | -                     | 120                      | -          | 120                   |
| Förvaltningsfastigheter under<br>uppförande | -                | -                      | -                | -             | -                       | 271                   | 271                      | -          | 271                   |
| Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler    | -                | 20                     | -                | -             | -                       | -                     | 20                       | -          | 20                    |
| Bokslutsdispositioner och skatt             | -2               | 47                     | -8               | -8            | -27                     | -                     | 2                        | -          | 2                     |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>108</b>       | <b>261</b>             | <b>1</b>         | <b>1</b>      | <b>-214</b>             | <b>26</b>             | <b>183</b>               | <b>251</b> | <b>434</b>            |
| <i>Minoritetens andel av resultatet</i>     | <i>-70</i>       | <i>-158</i>            | <i>-</i>         | <i>-</i>      | <i>-</i>                | <i>-</i>              | <i>-228</i>              | <i>72</i>  | <i>-156</i>           |

NOTER

| BALANS PER 2019-12-31**                           | Förvalt-<br>ning | Projekt-<br>utveckling | Entre-<br>prenad | Övriga<br>AO* | Koncernge-<br>mensamt** | Koncern-<br>elimingar | Totalt enligt<br>Segment | Skillnad    | Totalt enligt<br>IFRS |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|---------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      |                  |                        |                  |               |                         |                       |                          |             |                       |
| Maskiner och inventarier                          | 3                | -                      | -                | 12            | 1                       | -                     | 16                       | -           | 16                    |
| Förvaltningsfastigheter                           | 1 508            | -                      | -                | -             | -                       | -                     | 1 508                    | -           | 1 508                 |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande          | -                | 1 778                  | -                | -             | -                       | -4                    | 1 774                    | -172        | 1 602                 |
| Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler          | -                | 42                     | -                | -             | -                       | -                     | 42                       | -           | 42                    |
| Nyttjanderättstillgångar                          | -                | 167                    | -                | -             | -                       | 10                    | 177                      | -           | 177                   |
| Andelar enligt kapitalandelsmetoden               | -                | 10                     | -                | -             | -                       | -                     | 10                       | -           | 10                    |
| Uppskjuten skattefordran                          | -                | -                      | -                | -             | 2                       | 2                     | 4                        | -           | 4                     |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      | <b>1 511</b>     | <b>1 997</b>           | <b>-</b>         | <b>12</b>     | <b>3</b>                | <b>8</b>              | <b>3 531</b>             | <b>-172</b> | <b>3 359</b>          |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      |                  |                        |                  |               |                         |                       |                          |             |                       |
| Exploateringsfastigheter                          | -                | 2 807                  | -                | -             | 5                       | -5                    | 2 807                    | -           | 2 807                 |
| Pågående Bostadsprojekt                           | -                | 784                    | -                | -             | -                       | -13                   | 771                      | -45         | 726                   |
| Lagerandelar i bostads- och äganderätter          | -                | 313                    | -                | -             | 24                      | -                     | 337                      | -           | 337                   |
| Övriga fordringar                                 | 379              | -141                   | 125              | 11            | 3 119                   | -2 919                | 574                      | -           | 574                   |
| Likvida medel                                     | 12               | 157                    | 28               | 1             | 501                     | -                     | 699                      | -           | 699                   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      | <b>391</b>       | <b>3 920</b>           | <b>153</b>       | <b>12</b>     | <b>3 649</b>            | <b>-2 937</b>         | <b>5 188</b>             | <b>-45</b>  | <b>5 143</b>          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           | <b>1 902</b>     | <b>5 917</b>           | <b>153</b>       | <b>24</b>     | <b>3 652</b>            | <b>-2 929</b>         | <b>8 719</b>             | <b>-217</b> | <b>8 502</b>          |
| <b>Eget kapital inklusive minoritets andel</b>    | <b>548</b>       | <b>2 072</b>           | <b>6</b>         | <b>5</b>      | <b>975</b>              | <b>-79</b>            | <b>3 527</b>             | <b>-217</b> | <b>3 310</b>          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       |                  |                        |                  |               |                         |                       |                          |             |                       |
| Långfristiga räntebärande lån                     | 965              | 299                    | -                | -             | 600                     | -                     | 1 864                    | -           | 1 864                 |
| Derivatinstrument                                 | -                | 15                     | -                | -             | -                       | -                     | 15                       | -           | 15                    |
| Leasingskuld                                      | -                | 165                    | -                | -             | -                       | 11                    | 176                      | -           | 176                   |
| Uppskjuten skatteskuld                            | 2                | 176                    | -                | -             | -                       | -                     | 178                      | -           | 178                   |
| Övriga avsättningar                               | -                | -                      | -                | -             | 20                      | -                     | 20                       | -           | 20                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       | <b>967</b>       | <b>655</b>             | <b>-</b>         | <b>-</b>      | <b>620</b>              | <b>11</b>             | <b>2 253</b>             | <b>-</b>    | <b>2 253</b>          |
| Kortfristiga räntebärande obligationslån          | -                | -                      | -                | -             | 476                     | -                     | 476                      | -           | 476                   |
| Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut | -                | 1 440                  | -                | -             | 156                     | -                     | 1 596                    | -           | 1 596                 |
| Efterställda räntebärande reverslån               | -                | 287                    | -                | 3             | -                       | -                     | 290                      | -           | 290                   |
| Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande    | 387              | 1 463                  | 147              | 16            | 1 425                   | -2 861                | 577                      | -           | 577                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       | <b>387</b>       | <b>3 190</b>           | <b>147</b>       | <b>19</b>     | <b>2 057</b>            | <b>-2 861</b>         | <b>2 939</b>             | <b>-</b>    | <b>2 939</b>          |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>             | <b>1 902</b>     | <b>5 917</b>           | <b>153</b>       | <b>24</b>     | <b>3 652</b>            | <b>-2 929</b>         | <b>8 719</b>             | <b>-217</b> | <b>8 502</b>          |

## Not 3

## EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

ALM Equity beslutade att justera sina tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende bostadsprojekt och förvaltningsfastigheter i samband med bokslutskommunikén för 2019. Den ändrade tillämpningen justerades retroaktivt i enlighet med IAS 8, se mer information om de nya redovisningsprinciperna och omräkningseffekter för helåret 2019 i not 1 och not 36 i ALM Equitys årsredovisning för 2019. Omräkningseffekterna för första kvartalet 2019 framgår nedan.

## EFFEKTER PÅ RESULTAT OCH STÄLLNING

## Omklassificering konsolidering

Enligt tidigare principer för klassificering av bostadsrättsföreningar bedömde ALM Equity att varje bostadsrättsförening är en självständig och fristående juridisk person. Utifrån den bedömningen konsoliderades inte bostadsrättsföreningarna in i koncernredovisningen.

Inom regelverket för IFRS krävs bedömningar vilket ger utrymme för tolkning och i många fall olika slutsatser. Under Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, framkom det att deras slutsats är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras. ALM Equity har följt utvecklingen av dialogen och beslutade att anpassa redovisningsprinciperna avseende konsolidering av bostadsrättsföreningar vilket även medförde att tidpunkten förändras för när projektintäkter och projektkostnader ska avräknas.

Till följd av detta beslutade ALM Equity att även konsolidera in förvaltningskoncernerna med investerarupplägg som tidigare redovisats som onoterade aktieinnehav.

## Omklassificering av fastigheter ämnade för förvaltning

Till följd av omklassificeringen av bostadsrättsföreningar och stamaktieinnehav i förvaltningskoncerner klassificerade ALM Equity om projekt ämnade för affärsområde Förvaltning till förvaltningsfastigheter under uppförande. Värdet på förvaltningsfastigheter bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av

fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnåts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. I omräkningen var utgångspunkten att det är först vid slutbevis och affärsområde Förvaltnings tillträde som värdeutvecklingen sker, det innebär att det blir större engångseffekter i samband med färdigställande. En första värdeutvecklingen sker utifrån affärsområde Projektutvecklings intäkt för att sedan löpande värderas utifrån verkligt värdesprincipen inom affärsområde Förvaltning.

## Intäktsredovisning

Enligt tidigare redovisningsprinciper där bostadsrättsföreningen ansågs vara en självständig och egen juridisk person tillämpades successiv vinstavräkning från det att projektet produktionsstartades. När bostadsrättsföreningarna konsolideras kan inte successiv vinstavräkning tillämpas utan vinstavräkning kommer i stället att ske utifrån färdigställandemetoden i samband med att respektive köpare tillträder.

## Lån till kreditinstitut

I samband med att bostadsrättsföreningar och förvaltningskoncerner konsolideras ökar lånen till kreditinstitut med 2,0 Mdkr för första kvartalet 2019, under not 7 vilka säkerheter och eventalförpliktelser som är utställda till förmån för dessa. Projektrelaterade räntor och andra lånekostnader som uppläggningsavgifter aktiveras löpande mot projektet med en upplupen skatteeffekt i linje med tidigare kommunicerade redovisningsprinciper för detta.

## NOTER

### Koncernens rapport över totalresultat 1 januari - 31 mars 2019

| Belopp i Mkr                                                         | Enligt tidigare principer | Effekter övergång | Enligt nya principer |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|
| Nettoomsättning                                                      | 423                       | -193              | 230                  |
| Produktions- och driftskostnader                                     | -381                      | 207               | -174                 |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                | <b>42</b>                 | <b>14</b>         | <b>56</b>            |
| Försäljnings- och administrationskostnader                           | -31                       | -6                | -37                  |
| Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden         | -1                        | -                 | -1                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                               | <b>10</b>                 | <b>8</b>          | <b>18</b>            |
| Finansiella intäkter                                                 | 1                         | -                 | 1                    |
| Finansiella kostnader                                                | -20                       | -1                | -21                  |
| Orealiserad värdeförändring derivatinstrument                        | 2                         | -                 | 2                    |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter                  | -                         | 45                | 45                   |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter under uppförande | -                         | 103               | 103                  |
| Orealiserad värdeförändring onoterade andelar                        | 23                        | -23               | -                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                             | <b>16</b>                 | <b>132</b>        | <b>148</b>           |
| Skatt på årets resultat                                              | -5                        | -1                | -6                   |
| <b>Periodens resultat</b>                                            | <b>11</b>                 | <b>131</b>        | <b>142</b>           |
| <i>Periodens övriga totalresultat</i>                                |                           |                   |                      |
| Övrigt totalresultat                                                 | -                         | -                 | -                    |
| <b>Årets övrigt totalresultat efter skatt</b>                        | <b>-</b>                  | <b>-</b>          | <b>-</b>             |
| <b>Årets totalresultat</b>                                           | <b>11</b>                 | <b>131</b>        | <b>142</b>           |
| <b>Årets resultat hänförligt till:</b>                               |                           |                   |                      |
| Moderbolagets ägare                                                  | 6                         | 117               | 123                  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                  | 5                         | 14                | 19                   |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>                          |                           |                   |                      |
| Moderbolagets ägare                                                  | 6                         | 117               | 123                  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                  | 5                         | 14                | 19                   |

## NOTER

## Koncernens balansräkning per 31 mars 2019

| Belopp i Mkr                                      | Enligt tidigare principer | Effekter övergång | Enligt nya principer |
|---------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                 |                           |                   |                      |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                      |                           |                   |                      |
| Maskiner och inventarier                          | 6                         | -                 | 6                    |
| Förvaltningsfastigheter                           | 215                       | 357               | 572                  |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande          | -                         | 1 288             | 1 288                |
| Nyttjanderättstillgångar                          | 67                        | 127               | 194                  |
| Andelar övriga onoterade aktier                   | 23                        | -23               | -                    |
| Andelar enligt kapitalandelsmetoden               | 19                        | -                 | 19                   |
| Uppskjuten skattefordran                          | 4                         | -                 | 4                    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                | <b>334</b>                | <b>1 749</b>      | <b>2 083</b>         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                      |                           |                   |                      |
| Exploateringsfastigheter                          | 1 185                     | 2 420             | 3 605                |
| Pågående bostadsprojekt                           | 2 861                     | -2 305            | 556                  |
| Lagerandelar i Bostadsrättsföreningar             | 359                       | -                 | 359                  |
| Övriga kortfristiga fordringar                    | 401                       | 63                | 464                  |
| Likvida medel                                     | 409                       | 44                | 453                  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                | <b>5 215</b>              | <b>222</b>        | <b>5 437</b>         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                           | <b>5 549</b>              | <b>1 971</b>      | <b>7 520</b>         |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                   |                           |                   |                      |
| <b>Eget kapital</b>                               | <b>2 874</b>              | <b>-438</b>       | <b>2 436</b>         |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       |                           |                   |                      |
| Långfristiga räntebärande skulder                 | 600                       | -                 | 600                  |
| Derivatinstrument                                 | 1                         | 20                | 21                   |
| Leasingskuld                                      | 61                        | 123               | 184                  |
| Uppskjuten skatteskuld                            | 173                       | 17                | 190                  |
| Övriga avsättningar                               | 10                        | -                 | 10                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 | <b>845</b>                | <b>160</b>        | <b>1 005</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |                           |                   |                      |
| Kortfristiga räntebärande obligationslån*         | 476                       | -                 | 476                  |
| Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut | 522                       | 1 954             | 2 476                |
| Efterställda räntebärande reverslån               | 396                       | 2                 | 398                  |
| Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande    | 436                       | 293               | 729                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 | <b>1 830</b>              | <b>2 249</b>      | <b>4 079</b>         |
| <b>Summa skulder</b>                              | <b>2 675</b>              | <b>2 409</b>      | <b>5 084</b>         |
| <b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>             | <b>5 549</b>              | <b>1 971</b>      | <b>7 520</b>         |

## Not 4

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under kvartalet har totalt 159 enheter levererats från affärsområde Projektutveckling och hyresgästerna har tillträtt, samtliga är uthyrda med avtal omfattande löptider mellan 3-8 år med ett driftnetto om 20 Mkr om året. Totalt har affärsområde Förvaltning 715 (209) enheter i förvaltning, samtliga är belägna i Stockholmsområdet och består i huvudsak av förvaltningsbostäder.

|                                             | 2020-03-31   | 2019-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående fastighetsvärde                    | 1 508        | -            |
| Färdigställda fastigheter*                  | 471          | 1 388        |
| Orealiserade värdeförändringar              | 43           | 120          |
| <b>Utgående ackumulerat fastighetsvärde</b> | <b>2 022</b> | <b>1 508</b> |
| <b>Utgående redovisat verkligt värde</b>    | <b>2 022</b> | <b>1 508</b> |

\* Innefattar omklassificering från förvaltningsfastigheter under uppförande som färdigställda och tillträtts.

Mer information finns i ALM Equitys årsredovisning 2019 avseende affärsområde Förvaltning på sidorna 14-19 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter i not 1 och not 19.

## Not 5

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE

Förvaltningsfastigheter under uppförande är fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som är under utveckling och produktion ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning. Klassificeringen sker i samband med att avtal mellan affärsområdena signeras. Under kvartalet färdigställdes och överlämnades 159 (209) enheter från affärsområde Projektutveckling till affärsområde Förvaltning. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och består i huvudsak av förvaltningsbostäder.

|                                             | 2020-03-31   | 2019-12-31   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående fastighetsvärde                    | 1 602        | 1 212        |
| Tillkomna avtal med Förvaltning*            | -            | 820          |
| Nedlagda produktionskostnader               | 90           | 625          |
| Orealiserade värdeförändringar i produktion | 4            | 271          |
| Periodens färdigställda fastigheter         | -471         | -1 326       |
| Omklassificeringar                          | 14           | -            |
| <b>Utgående ackumulerat fastighetsvärde</b> | <b>1 239</b> | <b>1 602</b> |
| <b>Utgående redovisat verkligt värde</b>    | <b>1 239</b> | <b>1 602</b> |

\* I samband med att avtalen mellan affärsområde Projektutveckling och Förvaltning tecknas omklassificeras fastigheten från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet under uppförande. När projektet färdigställs och tillträtts omklassificeras det till förvaltningsfastighet.

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2019 avseende affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning på sidorna 14-27 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter under uppförande i not 1 och not 20.

## Not 6

## FINANSIELLA INSTRUMENT - VERKLIGT VÄRDE

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet presenteras i not 3 och för året finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

| Belopp i Mkr   | Redovisat värde |              | Verkligt värde |              |
|----------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|
|                | 2020-03-31      | 2019-12-31   | 2020-03-31     | 2019-12-31   |
| Räntederivat   | 13              | 15           | 13             | 15           |
| Obligationslån | 600             | 1 076        | 600            | 1 076        |
|                | <b>613</b>      | <b>1 091</b> | <b>613</b>     | <b>1 091</b> |

## Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

**Nivå 1** - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

**Nivå 2** - Andra observerbara indata för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen genom direkt (dvs. prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

**Nivå 3** - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

ALM Equitys finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga onoterade aktieinnehav, räntederivat och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån). De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarki. ALM Equity bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

## Räntederivat

Verkligt värde för räntederivat baseras på marknadsvärdering av framtida kassaflöden per balansdagen framtagen av Swedbank.

## Obligationslån

För obligationslånen har bedömningen gjorts att kreditmarginalen är densamma som när aktieägarlånet ingicks, vilket innebär att det verkliga värdet bedöms motvaras av det redovisade värdet.

## Not 7

## STÄLLDA SÄKERHETER &amp; EVENTUALFÖRPLIKTELSE

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet presenteras i not 3 och för året finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

| Ställda Säkerheter               | Koncernen    |              | Moderbolaget |            |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
|                                  | 2020-03-31   | 2019-12-31   | 2020-03-31   | 2019-12-31 |
| Fastighetsinteckningar           | 2 660        | 2 236        | -            | -          |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | 292          | 202          | -            | -          |
|                                  | <b>2 952</b> | <b>2 438</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   |

| Eventualförpliktelser                  | Koncernen  |            | Moderbolaget |              |
|----------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|
|                                        | 2020-03-31 | 2019-12-31 | 2020-03-31   | 2019-12-31   |
| Borgensförbindelser för koncernföretag | -          | -          | 1 387        | 1 272        |
| Tilläggsköpeskillingar i projekt*      | 273        | 184        | -            | -            |
|                                        | <b>273</b> | <b>184</b> | <b>1 387</b> | <b>1 272</b> |

\* Avser tilläggsköpeskillingar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt och hållet säkerställda från externa investerare. Efter periodens utgång har 121 Mkr av dessa betalats av.

# NYCKELTAL OCH BEGREPP

## Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

## Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden.

## Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie.

## Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet.

## Eget kapital per stamaktie

Eget kapital vid periodens utgång i relation till antalet stamaktier vid periodens utgång efter att hänsyn tagits till preferenskapitalet och minoritetens andel av det egna kapitalet.

## Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kronor per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning.

## Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Belåningsgrad

Kortfristiga och långfristiga lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till den totala fastighetsvärdet.

## Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

## ALM Equitys andel

ALM Equitys ägarandel, beräknad utifrån sitt aktieinnehav i förhållande till totalt andel aktier.

## Andel av tillgångsvärde

Affärsområdets tillgångsvärde i förhållande till summan av samtliga affärsområdets tillgångsvärde, enligt segmentsrapporteringen.

## Driftnetto

Totala intäkter minus direkta fastighetskostnader.

## Orderstock

Värdet på affärsområdets olevererade beställningar i slutet av perioden.

## Orderingång

Värdet av nya entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden.

# ÖVRIGT

## Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 27 maj 2020

ALM Equity AB (publ)

Joakim Alm, VD

## FÖR MER INFORMATION

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

## Om ALM Equity

ALM Equity utvecklar och investerar i bolag inom fastighetsbranschen. Verksamheterna är strukturerade i fem affärsområden med fristående bolag och varumärken inom förvaltning, projektutveckling, entreprenad, finansiering och digitala tjänster.

ALM Equitys aktie är listad på NASDAQ First North Growth Market med kortnamnet ALM och preferensaktien med kortnamnet ALM PREF. Certified Adviser är Erik Penser Bank AB Tel.+46 8- 463 83 00, E-post: certifiedadviser@penser.se

## Rapportdatum

25 augusti - Halvårsrapport januari–juni

25 november - Delårsrapport januari–september

25 februari 2021- Bokslutskommuniké 2020

## Offentliggörande

Denna information är sådan information som ALM Equity AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 den 27 maj 2020.