

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2020

Händelser under kvartalet

- Dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB:s stam- och preferensaktier har den 4 november noterats på Nasdaq First North Growth Market.
- Emission av icke säkerställd obligation till ett sammanlagt belopp om 600 Mkr. I samband med obligationsemissionen återbetalades obligation 2017/2021.
- Byggstart av drygt 300 enheter som utvecklas av ALM Småa Bostad där även koncernens entreprenadbolag 2XA Entreprenad är total-entreprenör.
- Vid årets utgång är 96 % ALM Småa Bostads produktion riktad mot förvaltningsmarknaden.

Händelser under året

- Dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB:s stam- och preferensaktier har den 4 november noterats på Nasdaq First North Growth Market. Detta som en del av en affär där Svenska Nyttobostäder förvärvar förvaltningsfastigheter för 11,8 Mdkr

och som finansieras via teckningsförbindelser från investerare om upp till 3,9 Mdkr.

- ALM Equity emitterar icke-säkerställda obligationer vid två tillfällen om totalt 1,2 Mdkr.
- Byggstart av drygt 1 400 enheter som utvecklas av ALM Småa Bostad där även koncernens entreprenadbolag 2XA Entreprenad är total-entreprenör.

Händelser efter årets slut

- ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad AB värderar sin byggrättsportfölj vilket visar på övervärden på 1,5 Mdkr för ALM Småa Bostads andel av byggrättsportföljen.
- Styrelsen föreslår utdelning av 1 preferensaktie per 100 stamaktier genom en fondemission istället för kontantutdelning, vilket motsvarar ett inlösenvärde på 1,20 (1,20) kr per stamaktie. Styrelsen föreslår vidare 8,40 (8,40) kr i utdelning kontant per preferensaktie att utbetalas med 2,10 (2,10) kr kvartalsvis.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr	851	828	1 759	1 681
Periodens resultat, Mkr	45	306	229	434
Avkastning på EK, %	1	28	2	10
Soliditet, %	40	39	40	39
Likvida medel, Mkr	722	699	722	699
Eget kapital	3 790	3 310	3 790	3 310
Balansomslutning, Mkr	9 465	8 502	9 465	8 502

Nyckeltal per aktie	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2019 jan-dec	2019 jan-dec
Börskurs på bokslutsdagen, kr	700	310	700	310
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	1,94	18,79	10,58	19,79

LYCKAD BOLAGSUTVECKLING SKAPAR GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR 2021

2020 var året då vi synliggjorde vår affärsmodell och hur vi skapar värden genom noteringen av Svenska Nyttobostäder. ALM Equity har nu definitivt gått från att vara en bostadsutvecklare till en bolagsutvecklare.

Redan 2017 i samband med förvärvet av Småa AB, delades koncernen upp i fem affärsområden som alla drivs av en egen ledning och med egna mål. Detta gjorde vi för att visa hur de olika delarna samverkar och både gemensamt och var för sig skapar värden för ALM Equitys aktieägare. Under året har vi kunnat skörda frukterna av omställningen av koncernen och kan nu bland annat se att Småa fullt ut integrerats i Affärsområde Projektutveckling i det gemensamma bolaget, ALM Småa Bostad.

I november noterades dotterbolaget Svenska Nyttobostäder och från en dag till nästa var vår andel i bolaget värd ca 4 Mdkr att jämföra med ett anskaffningsvärde på ett par miljoner. För oss var detta ett "proof of concept" för hur vi bygger bolag från idé och koncept till att realisera stora värden som både vi och våra finansiella partners får del av.

När ALM Småa Bostads byggrättsportfölj nyligen marknadsvärderades synliggjordes övervärden för ALM Equitys aktieägare på 1,5 Mdkr. Nästa steg för att synliggöra de värden som finns i koncernen kommer ske genom att vi kommer värdera våra onoterade innehav.

Påverkan av coronapandemin har varit begränsad för ALM Equity. Vi har, liksom alla andra, ställt om och jobbat mer digitalt. Vad vi möjligen kan se är att pandemin har accelererat affären för Digitala Tjänster. I den mån pandemin har påverkat marknaden så är effekterna för ALM Equity små eftersom vi redan har säkrat försäljning och finansiering under de kommande fem åren motsvarande 9,4 Mdkr för leverans till Svenska Nyttobostäder samt ytterligare 2,2 Mdkr för leverans till den förvaltning som drivs i egen regi.

Fokus för Affärsområde Förvaltning, efter noteringen av Svenska Nyttobostäder, är att bygga upp en ny stor förvaltningsportfölj. Startskottet gick i december när detaljplanen för det stora stadsutvecklingsprojektet Kista Square Garden vann laga kraft. Det projektet drivs av Affärsområde Projektutveckling tillsammans med Klövern och är en stor omvandling av fastigheten från kontor och handel till ca 1 000 bostäder och ytor för handel, kontor och gym. Affärsområde Förvaltning kommer att tillträda successivt och hela projektet beräknas vara färdigställt 2024. Driftnettot bedöms uppgå till 140 Mkr vilket till exempel motsvarar nästan en fjärdedel av hela Svenska Nyttobostäder.

För Affärsområde Projektutveckling är målet att under 2021 dubbla aktiviteten och ligga på en rullande produktionsnivå på över 3 000 bostäder. I ett läge när marknaden i övrigt är pressad har de ett riktigt bra läge med en säkrad orderstock på över 11,5 Mdkr till Affärsområde Förvaltning inräknat Svenska Nyttobostäder.

Affärsområde Entreprenad har under senaste året ökat sin produktion från 500 enheter per år till cirka 1 700. Affärsområdet har gynnats av en starkare krona och att byggmarknaden har varit svagare vilket lett till prispress bland underleverantörerna. Med full orderbok till Affärsområde Projektutveckling de kommande fem åren innebär det att de fortsatt kan ha en konkurrenskraftig prissättning och ändå leverera stigande marginaler.



ALM Equitys VD Joakim Alm.

Under 2020 genomförde vi två framgångsrika obligationsemissioner om totalt 1,2 Mdkr som hanterade vår refinansieringsrisk genom att vi löste tidigare obligationer. Vi hade i slutet av året 722 Mkr i kassan. Denna starka kassa gör att vi blir mer snabbfotade och flexibla och kan finansiera utveckling av projektportföljen med mindre behov av byggnadskreditiv.

Det är glädjande att konstatera att affärsvolymen ökat kraftigt under 2020 i samtliga affärsområden. Förutsättningarna för att ytterligare skruva upp takten har aldrig varit bättre då de viktiga komponenterna i form av försäljning och försörjning av eget kapital redan är överenskommen. Det är dock en ganska lång eftersläpning innan ökad affärsvolym ger fullt genomslag i resultaträkningen. Det fjärde kvartalet påverkade resultatet i ALM Småa Bostad negativt av en engångseffekt i samband med att bostadsrättsandelar lagerfördes till lägre värden än vad som tidigare antagits. Denna effekt kommer alltså eftersom att lagret avyttras delvis att återvinnas. När produktionen nu är till 96 % mot förvaltningsmarknaden där hela projekt säljs så uppstår inte någon betydande volym av osålda enheter, därmed blir detta en betydligt mindre fråga i framtiden.

Vår modell, att bygga kvadrat- och klimatsmarta boendelösningar i kommunikationsnära lägen, är ett vinnande koncept som har blivit ännu mer relevant nu i samband med coronapandemin. Kontoren i Stockholm city kommer att bli mindre och färre. Behovet av distansarbetsplatser kommer att öka men inte nödvändigtvis inne i lägenheterna utan i smart planerade co-working-platser i närheten av boendet. Det är det vi menar med boendelösningar – att kunna leva, bo och arbeta i sitt närområde.

Vi är oerhört stolta att kunna visa hur vi bygger bolag och tar fram värden för våra aktieägare och finansiärer. Det har varit ett intensivt år och utan våra hängivna och kompetenta medarbetare och trogna affärspartners hade detta inte varit möjligt.

Men det här är bara början. Vi har en stabil verksamhet för ett antal år framöver och nu finns det bara möjligheter. Vi kommer att fortsätta skapa och ta fram värden ur ALM Equity.

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.

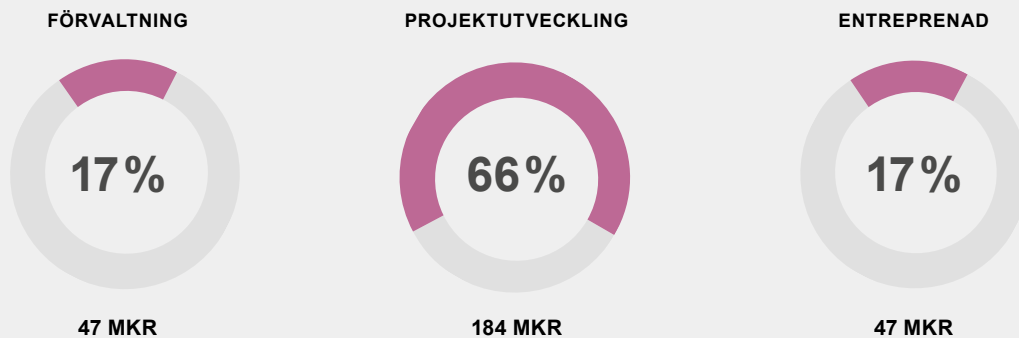
Affärsidé

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.

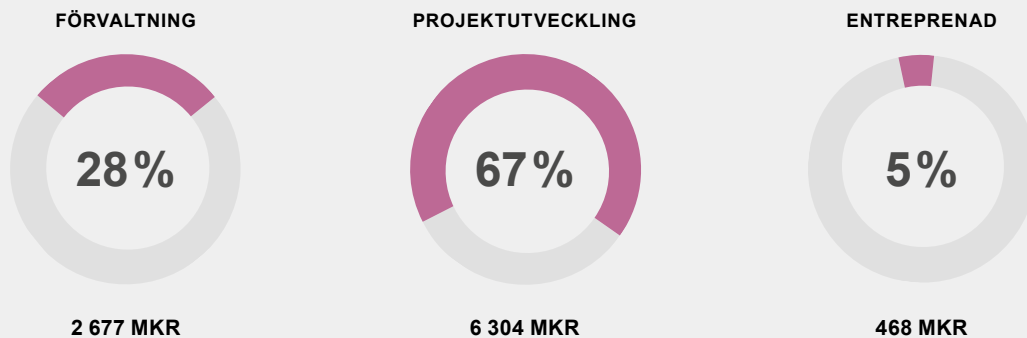
Mål

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

ÅRETS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (enligt segmentsredovisning*)



ANDEL AV TILLGÅNGSVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE (enligt segmentsredovisning)



Totalt tillgångsvärde för koncernen enligt segmentsredovisningen inklusive övriga affärsområden uppgår till 9 634 Mkr per 2020-12-31.
*Resultat före bokslutsdispositioner.

FÖRVALTNING

Affärsområde Förvaltning förvärvar och förvaltar yteffektiva fastigheter i kommunikationsnära lägen i Storstockholm. I affärsområdet ingår ägandet i det noterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ).

Verksamhetens kärnkompetens är att vara beställare av nyproducerade fastigheter, skapa hyresgästpassade koncept och bedriva förvaltning av dessa. Efter fjärde kvartalets utgång har den största delen av förvaltningsaffären särnoterats via Svenska Nyttobostäder. Utöver verksamheten som ingår i Svenska Nyttobostäder finns ett mindre antal enheter i förvaltning samt förvärvsavtal om knappt 1 200 enheter som kommer förvaltas i egen regi.



Svenska Nyttobostäder är sedan 4 november 2020 ett noterat fastighetsbolag där ALM Equity har ett ägande om 58 procent via affärsområde Förvaltning. Svenska Nyttobostäder drivs fristående från ALM Equity med egen ledning och extern styrelse. Ägandet konsolideras in i ALM Equity koncernens koncernredovisning.

Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm. Hyresgästerna är privatpersoner, företag och myndigheter. Svenska Nyttobostäders förvaltningsportfölj om ca 5 750 lägenheter tillträds löpande fram till 2025 då portföljen förväntas generera ett driftnetto om ca 600 Mkr.

FJÄRDE KVARTALET 2020

	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	30	14	104	50
Driftnetto, Mkr	25	19	70	46
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, Mkr	14	28	80	120
Belåningsgrad, %	70	65	70	65
Antal anställda	9	5	9	5

Händelser under perioden

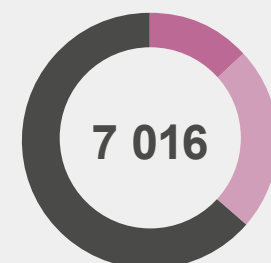
- Svenska Nyttobostäder tillträder en förvaltningsfastighet med 78 enheter.
- Svenska Nyttobostäder emitterade 757 638 preferensaktier till utvalda investerare.
- Svenska Nyttobostäders stam- och preferensaktier noteras på Nasdaq First North Growth Market med första handelsdag 4 november 2020.

28%

Andel av tillgångsvärde

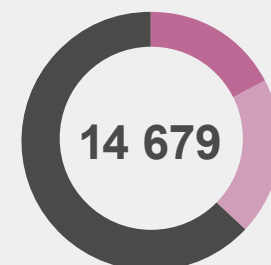
FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Antal förvaltningsenheter



- Färdigställda 931
- Under produktion 1 637
- Avtalade 4 448

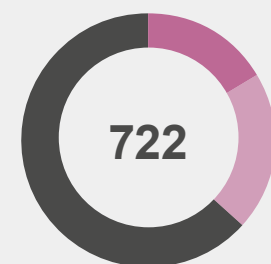
Fastighetsvärde*, Mkr



- Färdigställda 2 530
- Under produktion 2 905
- Avtalade 9 244

* Beräknat värde vid färdigställande. Uppskattat fastighetsvärde för avtalade enheter och enheter under produktion.

Beräknat driftnetto, Mkr



- Färdigställda 119
- Under produktion 147
- Avtalade 456

Uppskattat årligt driftnetto för avtalade enheter och enheter under produktion.

Verksamhet och marknadsutveckling

Effekterna från coronapandemin är fortfarande begränsade på koncernens förvaltningsverksamhet. Marknadssentimentet är fortsatt starkt för förvaltningsbostäder både gällande efterfrågan hos boende i olika former samt från köpare av förvaltningsobjekt.

Noteringen av Svenska Nyttobostäder som slutfördes i november innebär att större delen av de anställda samt förvaltningsportföljen nu drivs fristående via ett bolag med egen styrelse och ledning. Inom ALM Equity finns en organisation som hanterar den förvaltningsaffär som inte ingick i försäljning till Svenska Nyttobostäder. Detta innefattar förvaltning av ett antal projektfastigheter samt förvärvsavtal för kommande förvaltningsobjekt. Det största förvaltningsprojektet som inte ingår i Svenska Nyttobostäder är en kontorsbyggnad i Kista som ägs tillsammans med Klöver. Efter en om- och tillbyggnad av fastigheten kommer denna innehålla ca 1 000 förvaltningsbostäder. Under perioden vann detaljplanen för fastigheten laga kraft, vilket gör att projektet är ett steg närmare förverkligande.

Egen förvaltning

Uppbyggnaden och noteringen av Svenska Nyttobostäder visar koncernens kompetens inom affärsutveckling och bolagsbyggande. Efter avknoppningen av Svenska Nyttobostäder kommer ett nytt förvaltningsbestånd successivt byggas upp genom förvärv av enskilda fastigheter, fastighetsportföljer eller förvaltningsbolag och på så sätt skapa förutsättningar för att etablera ett nytt separat förvaltningsbolag. Den egna förvaltningen äger och förvaltar ett mindre antal lokaler och har avtal om förvärv av 1 189 enheter tillsammans med investerar som kommer tillträdas vid färdigställande.

Svenska Nyttobostäder*Hyresintäkter och uthyrningsgrad*

Efter tillträdet av 78 lägenheter i Ängshuset på Rinkebyterrassen under kvartalet har Svenska Nyttobostäder tillträtt totalt 891 lägenheter och har inga vakanser. Hyresavtalen har en löptid på upp till åtta år. Svenska Nyttobostäders bestånd har även ett mindre inslag av lokaler där det finns ett fåtal vakanta lokaler.

Fastighetskostnader

Svenska Nyttobostäders bestånd av nyproducerade fastigheter med hög standard och god energieffektivitet vilket ger en god förutsägbarhet gällande fastighetskostnader.

Värdetförändringar

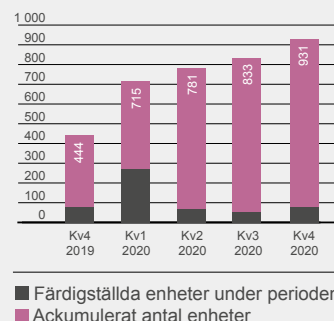
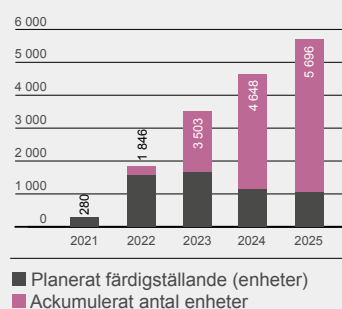
Generellt upplevs marknaden för yteffektiva förvaltningsbostäder som fortsatt god och marknadsvärdet på affärsområdets förvaltningsfastigheter bedöms vara intakta även beaktat den inverkan som coronapandemin haft på samhället och ekonomin i stort. Samtliga enheter i den fastighet Svenska Nyttobostäder tillträtt under perioden är uthyrda till hyresnivåer som var bättre än vad som antagits vid förvärv.

Jan-dec 2020	Svenska Nyttobostäder	Egen förvaltning
Antal enheter i pågående förvaltning	911	20
Antal avtalade enheter i produktion	1 637	–
Antal avtalade enheter i kommande produktion	3 079	1 189
Antal avtalade enheter som är färdigställda men ej tillträdta	180	–
Bedömt driftnetto på hela förvaltningsportföljen,* Mkr	600	123
Bedömt fastighetsvärde på hela förvaltningsportföljen,* Mkr	11 859	2 820

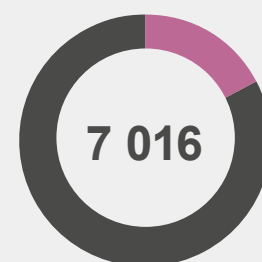
* Bedömda driftnetton och värden på hela fastighetsportföljen inkluderande färdigställda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under produktion och planerad produktion där försäljningsavtal till förvaltning finns på plats. Uppskattat driftnetto och värde gäller per 2020-12-31 utifrån antagandet att samtliga fastigheter är färdigbyggda och i förvaltning.

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJENS TILLVÄXT

Antal färdigställda enheter i förvaltning

**Planerad produktion i förvaltning****FÖRDELNING AV TOTAL FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ***

Antal enheter



● Egen förvaltning 1 209
● Svenska Nyttobostäder 5 807

* Inkluderar färdigställda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under produktion och planerad produktion där försäljningsavtal till förvaltning finns på plats.

PROJEKTUTVECKLING

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



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.

FJÄRDE KVARTALET 2020

	2020 okt-dec**	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr*	621	713	2 479	1 800
Rörelseresultat, Mkr*	-22	93	192	214
Rörelsemarginal, %	-4	13	8	12
Antal anställda	28	34	28	34

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

** Det fjärde kvartalet innefattar jämförelsestörande engångsposter om 65 Mkr. Engångskostnaderna är framförallt hänförliga till effekterna av att ett större antal bostadsrättsenheter har lagerförts. Delar av effekten kommer återföras varefter lagret avyttras. Det justerade resultatet för kvartalet hade varit 41 Mkr.

Händelser under perioden

- Byggstart av 300 (78) enheter mot förvaltningsmarknaden.
- Byggstart av 18 (0) radhus mot privatmarknaden.
- Detaljplanen för Kista Square Garden har vunnit laga kraft. Stadsutvecklingsprojektet omfattar ca 70 000 kvm BTA och innebär ca 1 000 nya bostäder samt ytor för handel, kontor och gym.
- Försäljning av 35 enheter till privatmarknaden varav 28 från lager.
- Färdigställande av den sista etappen om 182 enheter av Brf The Brick Terra mot privatmarknaden. Projektavslutet innebar

att ett större antal bostadsrätter lagerfördes innebärande en negativ resultateffekt. Efter projektavslutet så uppgår 96 % av produktionen mot förvaltningsmarknaden.

- Färdigställande och leverans av 78 enheter till förvaltningsmarknaden.

Händelser efter periodens slut

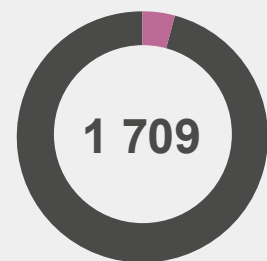
- ALM Småa Bostad AB värderar sin byggrättsportfölj vilket visar på övervärden på 1,5 Mdkr för dess andel av byggrättsportföljen.
- Försäljning av 15 enheter till privatmarknaden varav 11 från lager.

67%

Andel av tillgångsvärde

MARKNADSIKRIKTHET PÅGÅENDE PRODUKTION

Antal enheter



● Privatmarknaden 72
● Förvaltning 1 637

96%

Andelen produktion till förvaltningsmarknaden fortsätter att öka och stod för 96 procent av total produktion vid utgången av fjärde kvartalet 2020.

1000

Antal nya lägenheter som kommer byggas i Kista Square Garden efter att detaljplanen vann laga kraft i december.

Verksamhet och marknadsutveckling

Under perioden byggstartades ca 300 enheter samtidigt som 260 enheter färdigställdes. Av byggstarterna var 300 enheter hänförliga till avtalet med Svenska Nyttobostäder samt 78 av de enheter som levererades under perioden. Totalt innebär det att årets siffror hamnar på 1 445 byggstartade enheter och 618 färdigställda enheter. Per årsskiftet var 1 709 enheter i pågående produktion samt att det fanns 130 bostadsrätter i lager.

Den lagakraftvunna detaljplanen i Kista medför att ca 1 000 bostäder är ett steg närmare byggstart vilket medför ett viktigt tillskott för att ytterligare accelerera byggtakten.

Efter periodens slut genomfördes en värdering av byggrättsportföljen, vilket visade på ett övervärde för ALM Småa Bostads andel på 1,5 Mdkr. Övervärdet är en följd av ett framgångsrikt detaljplanearbete samt den strategi som inneburit att flexibla byggrätter förvärvat. Flexibiliteten har möjliggjort att huvuddelen kunnat anpassats till förvaltningsmarknaden.

ALM Småa Bostads fokus ligger på att

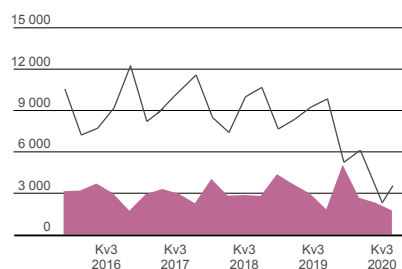
producera och leverera enligt åtagandet mot Svenska Nyttobostäder och att hantera en högre affärsvolym framgent både mot förvaltningsmarknaden och privatmarknaden. Utöver affären med Svenska Nyttobostäder finns det ca 6 600 byggrätter lämpade för förvaltningsmarknaden i ALM Småa Bostads byggrättsportfölj vilket gör att det finns framtida möjligheter att ytterligare expandera förvaltningsaffären. En mindre del, motsvarande knappt 800 byggrätter är främst lämpade till privatmarknaden och dessa kommer utvecklas i mindre etapper och kommer de närmsta åren att uppgå till ca fem procent av produktionen. Det långsiktiga behovet av bostäder bedöms vara fortsatt stort och efterfrågan och betalningsviljan god.

Marknaden för förvaltningsfastigheter till investerare och för fastighetsförvaltande bolag är fortsatt stark. Även för privatmarknaden i Stockholm har utvecklingen varit god med en prisutveckling på bostadsrätter +3,8 procent (3 mån) och +7,9 procent (12 mån) och för villor med +4,4 procent (3 mån) och +15 procent (12 mån).*

* Källa Svensk Mäklarstatistik.

BEFOLKNINGSTILLVÄXT OCH NYPRODUKTION I STOCKHOLMS LÄN

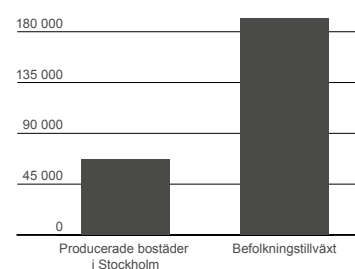
Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholm, per kvartal 2015-2020



■ Befolkningstillväxt
■ Producerade bostäder i Stockholm

Källa: SCB.

Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholm, ackumulerat 2015-2020



	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Antal enheter i total byggrättsportfölj	13 295	13 502	13 295	13 502
– varav enheter i produktion	1 709	881	1 709	881
– varav färdiga byggrätter	6 065	5 322	6 065	5 322
– varav byggrätter i planprocess	5 521	7 299	5 521	7 299
Antal produktionsstartade enheter	318	78	1 445	467
– varav privatmarknaden	18	–	88	24
– varav förvaltning	300	78	1 357	443
Antal sålda enheter	35	33	3 583	1 051
– varav privatmarknaden	7	21	26	69
– varav sålda från lager (privatmarknad)	28	12	55	74
– varav förvaltning	–	–	3 502	908
Försäljningsgrad i produktion, %	96	82	96	82

2,5

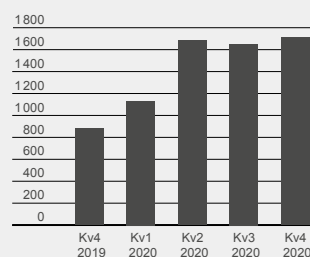
I tredje kvartalet tillkom 2,5 nya stockholmare för varje nybyggd lägenhet.

Källa: SCB.

6 734

Totalt antal lägenheter byggda i Stockholm första tre kvartalen 2020. Motsvarande period 2019 byggdes 8 454 lägenheter.

Källa: SCB.

ENHETER I PRODUKTION VID KVARTALETSGÅNG

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 bolaget 2xA Entreprenad.



2XA ENTREPRENAD

Affärsidén är att som byggentreprenör uppföra bostäder och kommersiella fastigheter på uppdrag av välkända aktörer inom fastighetsbranschen. Huvudfokus är ny-, till- och ombyggnationer av bostäder med variation från större flerbostadshus till småhusområden.

FJÄRDE KVARTALET 2020

	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Intäkter, Mkr	151	83	519	215
Rörelseresultat, Mkr	15	5	47	9
Rörelsemarginal, %	10	6	9	4
Antal anställda	34	34	34	34

Verksamhet och marknadsutveckling

Marknaden i stort har präglats av coronapandemin vilket 2xA Entreprenad märker av hos branschkollegor, underleverantörer och konsulter som ställs inför uppskjutna byggstartar och lägre belägningsgrad.

Genom kontrakten med ALM Småa Bostad, som även denna period har gått emot trenden på marknaden, har det inneburit att 2xA Entreprenad har kunnat öka volymen med ytterligare tre byggstartar. Detta ger en gynnsam position för 2xA Entreprenad med stora volymer som ska upphandlas från

underentreprenörer och materialleverantörer i en för övrigt nedåtgående marknad. Den ökade affärsvolymen har givit skalfördelar vilket möjliggjort inköp till bra nivåer från etablerade och stabila motparter.

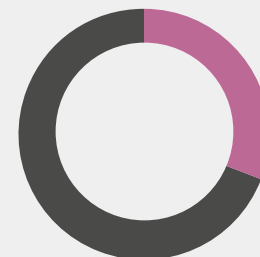
Likt föregående period har affärsområdet en stabilt hög volym och en fortsatt stigande resultatnivå. Affärsområdet har i dagsläget 1 709 (1 485) enheter i pågående produktion till ett ordervärde om ca 1 644 (1 300) Mkr, varav 96 (86) procent vänder sig till förvaltningsmarknaden.

	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Orderingång, Mkr	312	890	743	1 141
– varav småhus	–	124	77	178
– varav flerbostadshus	312	766	667	963
Orderstock, Mkr	1 234	949	1 234	949
– varav småhus	95	137	95	137
– varav flerbostadshus	1 139	812	1 139	812
Färdigställda enheter, antal	94	–	269	–
– varav småhus	16	–	40	–
– varav flerbostadshus	78	–	229	–

5%

Andel av tillgångsvärde

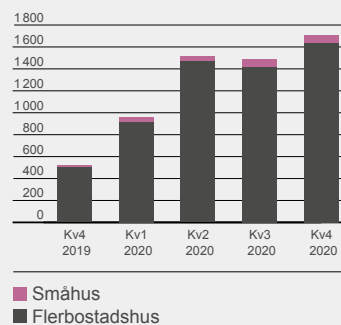
INTÄKTER PER KUNDKATEGORI



Småhus 31 %
Flerbostadshus 69 %

Varav till ALM-koncernen, 100 %.

ENHETER I PRODUKTION VID KVARTALET UTGÅNG



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

FINANSIERING

Affärsområdet skapar finansieringslösningar för övriga ALM Equity koncernen med fokus på fastighetsprojekt inom affärsområde Projektutveckling och Förvaltning. Främst handlar det om anskaffning av kapital från investerare utanför den vanliga banksektorn.

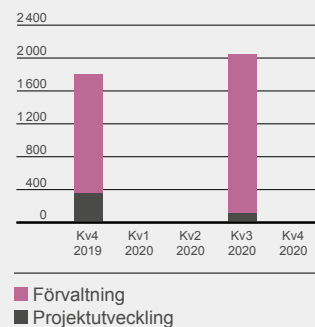
Verksamhet och marknadsutveckling

Affärsområdet strukturerar affärer och anskaffar främst eget kapital 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 finansierare får en trygg investering med god riskjusterad avkastning. Affärsområde Finansiering kännetecknas av få men stora avslut.

Under andra och tredje kvartalet 2020 var affärsområdet rådgivare i den transaktion där 29 olika förvaltningsfastigheter eller projekt med blivande förvaltningsfastigheter slogs samman till Svenska Nyttobostäder. Under fjärde kvartalet bistod affärsområdet Svenska Nyttobostäder med den efterföljande noteringen av bolaget, utöver detta gjordes inte några nya avslut.

Noteringen av Svenska Nyttobostäder innebär en god affär för många parter, inte minst investerare som följt ett projekt från markförvärv, bygglov och byggnation till färdig förvaltningsfastighet och slutligen sammanslagning av flera projekt och deläggande i ett noterat bolag. De har gjort goda affärer i flera led. Affären påminner om den sammanslagning av bostadsutvecklingsprojekt som gjordes då ALM Equity grundades och noterades. Möjligheter finns för liknande resor i framtiden, inte minst i den del av ALM Småa Bostads byggrättsportfölj som inte ingick i överförsäljningen till Svenska Nyttobostäder. Affärsområdet ser med tillförsikt på framtiden och nya affärer tillsammans med partners och investerare.

ANSKAFFAT KAPITAL (MKR)



Varav till ALM-koncernen 100 % (fjärde kvartalet 2020).

DIGITALA TJÄNSTER

Affärsområdet utvecklar mjukvaror och tjänster som underlättar delning av information, resurser och tjänster mellan grannar, förvaltare och tjänsteföretag. Kunderna finns primärt inom fastighetssektorn men digitala tjänster erbjuds även till övriga företag och föreningar.

Verksamhet och marknadsutveckling

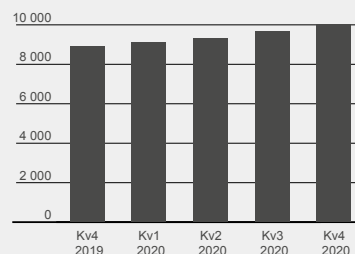
I takt med att fördelarna med digitalisering och delningsekonomi fått genomslag i fastighetsbranschen så har proptech blivit en allt hetare nisch som skapat intresse för utveckling av digitala lösningar och delningsekonomi. Fastighetsbranschen har länge varit konservativ och relativt sent börjat genomgå den digitaliseringsfas som sedan länge drivit utvecklingen i många andra branscher. Det har medfört att intresset är stort från underleverantörer, samarbetspartners, kunder, men även från investerarkåll.

För att exploatera potentialen i fastighetsmarknaden kommer affärsområdet ta tillvara digitala affärsmöjligheter och vara ledande i utvecklingen av plattformar för delningsekonomi och digital access. Affärsområdets molnbaserade plattform Your Block skapar förutsättningar för nya värdehöjande del-

ningstjänster och nya intäktskällor för fastighetsägarna.

Under kvartalet har en integration slutförts mellan Your Block och Accessy, som är marknadens ledande plattform för att dela digitala accesser via mobilen. Samarbetet med Accessy rör både teknik och marknadsutveckling och skapar marknadens första helt öppna molnbaserade mobila passagesystem för flerbostadshus. Målsättningen är att på sikt ta väsentliga andelar av marknaden för passagesystem för flerbostadshus och underlätta både e-handel och tjänsteveranser till flerbostadshus. Andelen uppkopplade lägenheter i Your Block uppgår nu till ca 10 000 och har ökat med drygt 400 under kvartalet. Intresset för lösningar och bolag inom proptech-sektorn är fortsatt starkt med intresse från potentiella samarbetspartners och kunder för en vidareutveckling av tjänsterna.

ANTAL ANVÄNDARE



Varav till ALM-koncernen 40 % (senaste kvartal)

EKONOMISK ÖVERSIKT

De finansiella rapporterna för 2019 räknades om enligt nya redovisningsprinciper inför bokslutskommunikén 2019. Omräknings-effekterna är presenterade i bokslutskommunikén för 2019 och i not 36 på sidorna 133–138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

RESULTAT FÖR KVARTALET

Resultatet för kvartalet uppgick till 45 (306) Mkr. Resultatet har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 14 (28) Mkr. Under kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under uppförande påverkat resultatet med 17 (135) Mkr.

Jämförelseperioden för föregående år påverkades positivt av att flera större projekt slutfördes under sista kvartalet 2019. Under sista kvartalet 2020 slutfördes ett större bostadsrättsprojekt, dock får slutförandet inte fullt genomslag i resultatet då projektet inte var slutsålt vid färdigställande vilket medfört att osålda enheter lagerförts till produktionskostnad. I takt med att lagerenheter avyttras så frigörs resultat från dessa.

RESULTAT FÖR HELÅRET

Omsättningen för helåret uppgick till 1 759 (1 681) Mkr med ett rörelseresultat om 231 (139) Mkr. Årets resultat uppgick till 229 (434) Mkr. Årets resultat påverkades positivt av realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 80 (120) Mkr. De realiserade värdeförändringarna är framförallt drivna av uthyrning till högre hyresnivåer än tidigare antaganden och dess positiva effekt på fastighetsvärdena.

TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Tillgångar

Per 31 december 2020 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 9 465 (8 502) Mkr, varav förvaltningsfastigheter är den post som ökat snabbast via uppbyggnaden av Svenska Nyttobostäder. Dessa har nästan fördubblats till ett värde om 2 489 (1 508) 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. De avtal som tecknats

med Svenska Nyttobostäder säkerställer en hög affärsvolym för projektutvecklingsverksamheten under många år. På ett år har den samlade volymen förvaltningsfastigheter ökat värdemässigt med 66 procent till 5 252 (3 110) Mkr där det även skett en ökning av förvaltningsfastigheter under uppförande trots att andelen som färdigställts och lämnats över varit hög. Byggrätter klassificeras om från exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att affärsområde Projektutveckling ingår avtal om försäljning av den färdigställda förvaltningsfastigheten. Det är den huvudsakliga förklaringen till minskningen av exploateringsfastigheter till 1 746 (2 807) Mkr. 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 minskade till 308 (726) Mkr. Värdet på lagerandelar i bostads- och äganderätter ökade till 368 (337) Mkr. Färdigställande av ett större bostadsrättsprojekt är orsaken till både minskningen av Pågående bostadsprojekt samt ökningen av lagerandelarna.

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 4 467 (3 936) Mkr. 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 är att andelen långfristiga räntebärande lån ökar.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 3 790 (3 310) Mkr och soliditeten stärktes till 40 (39) 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 1 815 Mkr där det totala beloppet är hänförligt till affärsområde Projektutveckling. Vid utgången av tredje kvartalet 2020 var motsvarande

EKONOMISK ÖVERSIKT, FORTS.

summa totalt 1 805 Mkr och även då var hela summan var hänförlig till affärsområde Projektutveckling. Detta kapital har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Noteringen av Svenska Nyttobostäder

Noteringen och transaktionerna i samband med noteringen av Svenska Nyttobostäder har haft en begränsad effekt på koncernens balansräkning då Svenska Nyttobostäder klassificeras som koncernbolag och bolagen därmed fortfarande konsolideras in i ALM Equity koncernen. De externa parter som tidigare hade direktinvesteringar i specifika förvaltningsfastigheter i dessa bolag har numera andelar i Svenska Nyttobostäders totala portfölj. Tidigare hade de företräde till avkastning och återbetalning innan ALM Equity fick ta del av förvaltningsfastigheternas kassaflöden, i den ny strukturen finns bara företräde i form av traditionella preferensaktier.

ALM Equity äger ca 37 miljoner stamaktier i Svenska Nyttobostäder till ett bokfört värde på runt 1,5 Mkr. Noteringen sätter ett marknadsvärde på innehavet samtidigt som det synliggör övervärden.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 722 (699) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var 180 (479) Mkr. Kassaflödet påverkades av att investeringarna netto uppgick till -292 Mkr samtidigt som nettot för finansieringsverksamheten uppgick till 75 Mkr. Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärs-, 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

låneskulderna inom affärsområde Projektutveckling låg den 31 december i spannet 1,05–8,00 procent med en genomsnittsränta på 3,04 procent. Det finns två utestående obligationslån om vardera 600 Mkr. Dessa löper med en ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent. Lånen har slutförfall 2023-12-31 respektive 2025-06-15.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till 167 (-61) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 463 (453) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 1 477 (1 272) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 287 (1 175) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 50 (51) 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

Inför noteringen av Svenska Nyttobostäder separerades bolagets verksamhet från ALM Equity för att säkerställa att verksamheten i Svenska Nyttobostäder bedrivs på arm-längds avstånd från moderbolaget och att det finns tydliga rutiner för hur eventuella intressekonflikter ska hanteras om de uppstår. Exempelvis har Svenska Nyttobostäder egna avskilda lokaler och avtal för egna ekonomi- och IT-system.

Svenska Nyttobostäder har tecknade avtal med ALM Equitys koncernbolag avseende kontorsytor inklusive full service, licensavtal för tjänsten Your Block, de innefattas av ALM Equitys försäkringsavtal och kommit överens om att vara varandra behjälpliga under en övergångsperiod mot marknadsmässig ersättning för att bidra med nödvändiga övergångstjänster för att respektive organisation ska landa i hanteringen av det löpande arbetet.

EKONOMISK ÖVERSIKT, FORTS.

Under kvartalet har Svenska Nyttobostäder tillträtt en förvaltningsfastighet till ett värde om 127 Mkr. Affären är en del av den transaktion som ingicks i samband med noteringen av Svenska Nyttobostäder som totalt omfattar förvärvsavtal för totalt 29 förvaltningsfastigheter varav 28 av dessa förvaltningsfastigheter förvärvats helt eller delvis från andra dotterbolag inom ALM Equity-koncernen.

Det totala förvärvsvärdet uppgår till 11,8 Mdkr där det egna kapitalet finansieras genom nyemittering av preferensaktier i Svenska Nyttobostäder upp till 3,9 Mdkr. Under kvartalet emitterades ca 0,5 Mdkr i preferenskapital för de förvaltningsfastigheter som tillträtts och inför kommande tillträden finns teckningsförbindelser med investerare motsvarande resterande belopp. ALM Equitys andel av teckningsförbindelserna uppgår till ca 850 Mkr varav 45 Mkr tecknades under kvartalet. ALM Equity bedömer att prissättningen av transaktionerna är marknadsmässiga i förhållande till marknadens prissättning och avkastningskrav för liknande transaktioner. I flera fall har det även funnits andra delägare i de säljande bolagen.

ALM Equity kvarstår som borgensman till förmån för externa kreditgivare för vissa av förvaltningsfastigheterna som redan är färdigställda och tillträdna av Svenska Nyttobostäder. Det totala borgensåtagandet hänförligt till detta uppgår till 341 Mkr. För detta betalar Svenska Nyttobostäder en årlig borgensavgift som uppgår till 1 procent av borgensåtagandet, vilket bedöms vara en marknadsmässig ersättning.

Styrelsen i Svenska Nyttobostäder består sex personer varav tre har väsentlig koppling till ALM Equity-koncernen;

- Joakim Alm tillika VD, styrelseledamot och huvudägare i ALM Equity samt delägare i Hemvid Bostads Fastighets AB som tecknat avtal om försäljning av bostadsrätter till ett dotterbolag inom Svenska Nyttobostäder.
- Jonas Bengtsson i sin roll som styrelseledamot i Bengtssons Tidnings AB som tillsammans med andra investerare tecknat avtal om försäljning av flera förvaltningsfastigheter till Svenska Nyttobostäder och huvudägare samt styrelseledamot i Jonas Bengtsson Invest AB är säljare av bostadsrätter till ett dotterbolag inom Svenska Nyttobostäder.
- Frida Holmberg, anställd i ALM Equity-koncernen som affärsområdeschef för Affärsområde Finansiering.

I samband med noteringen genomfördes en ägarspridning i Svenska Nyttobostäder varvid även medarbetare, inklusive ledning och styrelse, samt investerare inom ALM Equity och Svenska Nyttobostäder fick möjlighet att köpa aktier i Svenska Nyttobostäder. Dessa aktier såldes från ALM Equitys innehav till ett belopp om ca 20 Mkr.

För ytterligare information hänvisas till ALM Equitys årsredovisning 2019, not 34 på sidan 131.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
	1, 2				
Nettoomsättning		851	828	1 759	1 681
Produktions- och driftskostnader		-799	-635	-1 438	-1 394
Bruttoresultat		52	193	321	287
Försäljnings- och administrationskostnader		-39	-47	-118	-143
Resultat från andelar i dotterföretag		29	–	29	–
Resultat från andelar i intresseföretag		–	-2	-1	-5
Rörelseresultat		42	144	231	139
Finansiella intäkter		1	2	3	5
Finansiella kostnader		-37	-45	-138	-130
Resultat efter finansiella poster		6	101	96	14
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	5	2	4	6	7
Orealiserade värdeförändringar förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		–	20	–	20
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3	14	28	80	120
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	4	17	135	51	271
Resultat före skatt		39	288	233	432
Skatt		6	18	-4	2
Periodens resultat		45	306	229	434
<i>Periodens övriga totalresultat</i>					
Övrigt totalresultat		–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–
Periodens totalresultat		45	306	229	434
Årets resultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		43	212	194	278
Innehav utan bestämmande inflytande		2	94	35	156
Årets totalresultat hänförligt till					
Moderbolagets aktieägare		43	212	194	278
Innehav utan bestämmande inflytande		2	94	35	156
Resultat per aktie					
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		1,94	18,79	10,58	19,79
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		1,93	18,79	10,54	19,79
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 208	10 155	10 208	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		10 562	9 818	10 562	9 818
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 208	10 155	10 185	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 269	10 155	10 219	10 155

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2		
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar*		15	–
Maskiner och inventarier*		9	16
Förvaltningsfastigheter	3	2 489	1 508
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4	2 763	1 602
Förvaldade andelar i bostadsrättslokaler		50	42
Nyttjanderättstillgångar		175	177
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		1	10
Uppskjuten skattefordran		7	4
Summa anläggningstillgångar		5 509	3 359
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter		1 746	2 807
Pågående bostadsprojekt		308	726
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		368	337
Övriga kortfristiga fordringar		812	574
Likvida medel		722	699
Summa omsättningstillgångar		3 956	5 143
Summa tillgångar		9 465	8 502
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive minoritetens andel		3 790	3 310
Långfristiga skulder			
Långsiktiga räntebärande obligationslån*	5	1 200	600
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut*	6	1 720	1 264
Derivatinstrument	5	9	15
Leasingskuld		175	176
Uppskjuten skatteskuld		172	178
Övriga avsättningar		6	20
Summa långfristiga skulder		3 282	2 253
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	5, 6	–	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	6	1 547	1 596
Efterställda räntebärande reverslån	6	331	290
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		515	577
Summa kortfristiga skulder		2 393	2 939
Summa skulder och eget kapital		9 465	8 502
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>1 465</i>	<i>1 117</i>

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

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat	42	144	231	139
Ej kassaflödespåverkande poster	10	15	34	39
Erhållen ränta	–	2	3	5
Erlagd ränta	-37	-45	-138	-130
Betald skatt	-6	-1	-8	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	9	115	122	-15
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	108	603	-339	757
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt	512	210	418	280
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter	-80	-57	-20	29
Ökning/minskning rörelsefordringar	-272	-164	-157	-172
Ökning/minskning rörelseskulder	120	-170	-82	-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	397	537	-58	712
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-290	-1 038	-680	-1 778
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar	-2	-6	-15	-10
Avyttring im-/materiella anläggningstillgångar	–	84	–	84
Förvärv finansiella anläggningstillgångar	–	–	-8	–
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	–	213	–	213
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292	-747	-703	-1 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Obligationer, upptagna	587	–	969	–
Obligationer, amorterade	-391	–	-867	–
Upptagna lån	540	1 119	1 596	1 917
Amorterade lån	-655	-806	-1 148	-1 670
Externa aktieägartillskott	27	522	293	888
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl. kostnader	–	–	82	148
Nyemissioner inkl. kostnader koncernbolag	25	–	460	–
Utdelningar från kapitalandelar	–	2	6	6
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-22	-21	-86	-74
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande	-36	-127	-521	-127
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	75	689	784	1 088
Årets kassaflöde	180	479	23	309
Likvida medel vid periodens början	542	220	699	390
Likvida medel vid periodens slut	722	699	722	699

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	3 310	2 138
Resultat för perioden	229	434
Övrigt totalresultat	–	–
Periodens totalresultat	229	434
<i>Transaktioner med ägare:</i>		
Lämnad utdelning	-86	-77
Optionspremier	–	–
Nyemissioner	70	148
Teckningsoptioner	12	–
Emissionskostnader	–	–
Ovillkorade aktieägartillskott	106	954
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	149	-287
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>251</i>	<i>738</i>
Eget kapital vid periodens slut	3 790	3 310

* Beslutad utdelning hänförlig till Svenska Nyttobostäder AB (publ)s externa preferensaktieägare är omförd till minoritetens andel av det egna kapitalet.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-9	-5	-27	-20
Rörelseresultat	-9	-5	-27	-20
Resultat koncernbolag	193	-44	201	-35
Övriga rörelsekostnader	-6	–	-6	–
Finansnetto	-14	-26	-61	-77
Resultat efter finansiella poster	164	-75	107	-132
Bokslutsdispositioner	3	14	3	14
Resultat före skatt	167	-61	110	-118
Skatt	–	–	–	–
Periodens resultat	167	-61	110	-118

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i intressebolag	–	–
Andelar i koncernbolag	116	50
Summa anläggningstillgångar	116	50
Kortfristiga fordringar m.m.	2 016	1 804
Likvida medel	463	453
Summa omsättningstillgångar	2 479	2 257
Summa tillgångar	2 595	2 307
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 281	1 175
Obligationslån	1 200	600
Summa långfristiga skulder	1 200	600
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	476
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	114	56
Summa kortfristiga skulder	114	532
Summa skulder och eget kapital	2 595	2 307

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 i affärsområde Projektutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv värdeutveckling räknas fram utifrån färdigställande och avtal med slutkund³⁾.

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 våra affärsområden, på sidorna 4–9 i denna rapport återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde.

¹⁾ AO = Affärsområden

²⁾ Avser orealiserade värdeförändringar

³⁾ Tidigare kolumnerna för eftermarknad och centrala kostnader som redovisats i kvartalsrapporterna under 2019 har slagits samman till posten koncerngemensamt.

⁴⁾ Det fjärde kvartalet innefattar jämförelsestörande engångsposter om 65 Mkr. Engångskostnaderna är framförallt hänförliga till effekterna av att ett större antal bostadsrättsenheter har lagförts till lägre värden än som tidigare antagits. Delar av effekten kommer återföras varefter lagret avyttras. Det justerade resultatet för kvartalet hade varit 41 Mkr utan dessa engångseffekter.

RESULTAT OKTOBER–DECEMBER 2020	Förvaltning	Projektutveckling ⁴⁾	Entreprenad	Övriga AO ¹⁾	Koncerngemensamt ³⁾	Koncernelimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	31	621	151	44	—	-328	519	332	851
Rörelsekostnader	-58	-643	-129	-3	-8	332	-509	-329	-838
Resultat från andelar i dotterföretag	29	—	—	—	—	—	29	—	29
Rörelseresultat	2	-22	22	41	-8	4	39	3	42
Finansnetto	-13	-6	—	—	-17	—	-36	—	-36
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	—	2	—	—	—	—	2	—	2
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	14	—	—	—	—	—	14	—	14
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	—	—	—	—	—	17	17	—	17
Värdeförändring ²⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Bokslutsdispositioner och skatt	-12	95	-47	-40	10	—	6	—	6
Periodens resultat	-9	69	-25	1	-15	21	42	3	45
Minoritetens andel av resultatet	—	-32	—	—	—	—	-32	30	-2

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

RESULTAT JANUARI–DECEMBER 2020	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	106	2 479	519	44	131	-1 204	2 075	-316	1 759
Rörelsekostnader	-100	-2 287	-472	-9	-192	1 138	-1 922	365	-1 557
Resultat från andelar i dotterföretag	29	–	–	–	–	–	29	–	29
Rörelseresultat	35	192	47	35	-61	-66	182	49	231
Finansnetto	-47	-24	–	–	-64	–	-135	–	-135
Värdetförändring ²⁾ derivatinstrument	–	6	–	–	–	–	6	–	6
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	80	–	–	–	–	–	80	–	80
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	51	51	–	51
Värdetförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-27	94	-47	-40	16	–	-4	–	-4
Periodens resultat	41	268	–	-5	-109	-15	180	49	229
Minoritetens andel av resultatet	-22	-69	–	1	–	–	-90	55	-35

BALANS PER 2020-12-31	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar									
Immateriella tillgångar	–	–	–	15	–	–	15	–	15
Maskiner och inventarier	8	–	–	–	1	–	9	–	9
Förvaltningsfastigheter	2 489	–	–	–	–	–	2 489	–	2 489
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 262	–	–	–	-343	2 919	-156	2 763
Förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	166	2	–	7	–	175	–	175
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	1	–	–	–	–	1	–	1
Uppskjuten skattefordran	–	3	–	–	2	2	7	–	7
Anläggningstillgångar	2 547	3 432	2	15	10	-341	5 665	-156	5 509
Omsättningstillgångar									
Exploateringsfastigheter	–	1 743	–	–	5	-2	1 746	–	1 746
Pågående Bostadsprojekt	–	399	–	–	–	-78	321	-13	308
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	364	–	–	4	–	368	–	368
Övriga fordringar	74	292	367	55	2 824	-2 800	812	–	812
Likvida medel	56	74	99	3	490	–	722	–	722
Omsättningstillgångar	130	2 872	466	58	3 323	-2 880	3 969	-13	3 956
SUMMA TILLGÅNGAR	2 677	6 304	468	73	3 333	-3 221	9 634	-169	9 465

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

BALANS PER 2020-12-31, FORTS.	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Eget kapital inklusive minoritetens andel	628	2 486	6	3	1 006	-170	3 959	-169	3 790
Långfristiga skulder									
Långfristiga räntebärande lån	1 546	174	–	–	1 200	–	2 920	–	2 920
Derivatinstrument	–	9	–	–	–	–	9	–	9
Leasingskuld	–	165	2	–	8	–	175	–	175
Uppskjuten skatteskuld	20	152	–	–	–	–	172	–	172
Övriga avsättningar	–	–	1	–	5	–	6	–	6
Långfristiga skulder	1 566	500	3	–	1 213	–	3 282	–	3 282
Kortfristiga skulder									
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	151	1 396	–	–	–	–	1 547	–	1 547
Efterställda räntebärande reverslån	–	327	–	4	–	–	331	–	331
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	332	1 595	459	66	1 114	-3 051	515	–	515
Kortfristiga skulder	483	3 318	459	70	1 114	-3 051	2 393	–	2 393
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 677	6 304	468	73	3 333	-3 221	9 634	-169	9 465

RESULTAT OKTOBER–DECEMBER 2019	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	27	634	83	11	13	-739	29	799	828
Rörelsekostnader	-27	-555	-78	-2	-42	638	-66	-618	-684
Rörelseresultat	–	79	5	9	-29	-101	-37	181	144
Finansnetto	-12	-5	–	–	-26	–	-43	–	-43
Värdetförändring ²⁾ derivatinstrument	–	4	–	–	–	–	4	–	4
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	28	–	–	–	–	–	28	–	28
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	135	135	–	135
Värdetförändring ²⁾ förvärtade andelar i bostadsrättslokaler	–	20	–	–	–	–	20	–	20
Bokslutsdispositioner och skatt	-2	55	-8	-8	-19	–	18	–	18
Periodens resultat	14	153	-3	1	-74	34	125	181	306
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-23</i>	<i>-152</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>-174</i>	<i>80</i>	<i>-94</i>

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

RESULTAT JANUARI–DECEMBER 2019	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	62	1 721	215	11	420	-1 848	581	1 100	1 681
Rörelsekostnader	-53	-1 521	-206	-3	-513	1 603	-693	-849	-1 542
Rörelseresultat	9	200	9	8	-93	-245	-112	251	139
Finansnetto	-19	-27	–	1	-80	–	-125	–	-125
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	7	–	–	–	–	7	–	7
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	120	–	–	–	–	–	120	–	120
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	271	271	–	271
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	20	–	–	–	–	20	–	20
Bokslutsdispositioner och skatt	-2	47	-8	-8	-27	–	2	–	2
Periodens resultat	108	247	1	1	-200	26	183	251	434
<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>

BALANS PER 2019-12-31	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar									
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
Förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	42	–	–	–	–	42	–	42
Nyttjanderättstillgångar	–	167	–	–	–	10	177	–	177
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	10	–	–	–	–	10	–	10
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	2	2	4	–	4
Anläggningstillgångar	1 511	1 997	–	12	3	8	3 531	-172	3 359
Omsättningstillgångar									
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
Omsättningstillgångar	391	3 920	153	12	3 649	-2 937	5 188	-45	5 143
SUMMA TILLGÅNGAR	1 902	5 917	153	24	3 652	-2 929	8 719	-217	8 502

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

BALANS PER 2019-12-31, FORTS.	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- gemensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad ⁵⁾	Totalt enligt IFRS
Eget kapital inklusive minoritetens andel	548	2 072	6	5	975	-79	3 527	-217	3 310
Långfristiga skulder									
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
Långfristiga skulder	967	655	–	–	620	11	2 253	–	2 253
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	–	1 440	–	–	632	–	2 072	–	2 072
Efterställda räntebärande reverslån	–	287	–	3	–	–	290	–	290
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	387	1 463	147	16	1 425	-2 861	577	–	577
Kortfristiga skulder	387	3 190	147	19	2 057	-2 861	2 939	–	2 939
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 902	5 917	153	24	3 652	-2 929	8 719	-217	8 502

Not 3

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under kvartalet har totalt 80 enheter levererats från affärsområde Projektutveckling och hyresgästerna har tillträtt, totalt under året har 357 enheter tillträtts. Samtliga är uthyrda med avtal omfattande löptider mellan 3–8 år med ett driftnetto om 115 Mkr om året. Totalt har affärsområde Förvaltning 931 (557) enheter i förvaltning. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder.

Mer information finns i ALM Equitys årsredovisning 2019 avseende affärsområde Förvaltning på sidorna 14–19 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter i not 1 respektive not 19 på sidorna 102–103 respektive 117–118.

Samtliga förvaltningsfastigheter ägs av det numera börsnoterade bolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ).

För vidare information om deras verksamhet se deras delårsrapport för fjärde kvartalet 2020 på deras hemsida (www.nyttobostader.se).

	2020-12-13	2019-12-31
Ingående fastighetsvärde	1 508	–
Färdigställda fastigheter*	896	1 388
Orealiserade värdeförändringar	80	120
Årets investeringar	5	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 489	1 508
 Utgående redovisat verkligt värde	 2 489	 1 508

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

Not 4

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 80 (190) enheter från affärsområde Projektutveckling till affärsområde Förvaltning. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder.

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 respektive not 20 på sidorna 102–103 respektive 119.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående fastighetsvärde	1 602	1 212
Tillkomna avtal med Förvaltning*	1 400	820
Nedlagda produktionskostnader	592	625
Orealiserade värdeförändringar i produktion	51	271
Periodens färdigställda fastigheter	-896	-1 326
Omklassificeringar	14	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 763	1 602
Utgående redovisat verkligt värde	2 763	1 602

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

Not 5

FINANSIELLA INSTRUMENT – VERKLIGT VÄRDE

Belopp i Mkr	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Räntederivat	9	15	9	15
Obligationslån	1 200	1 076	1 200	1 076
	1 209	1 091	1 209	1 091

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 framtagna av Swedbank.

Obligationslån

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

Not 6

STÄLLDA SÄKERHETER & EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda Säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar*	3 049	2 501	—	—
Andelar i bostadsrättsföreningar**	640	283	—	—
	3 689	2 784	—	—

* Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 december 2020 uppgick till 2 635 (2 236) Mkr.

** Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgår till 437 (202) Mkr.

Eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag*	—	—	1 540	1 272
Tilläggsköpeskillningar i projekt**	203	184	—	—
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	87	—	—	—
	290	184	1 540	1 272

* Inkluderar borgensförbindelser om 341 Mkr för finansiering avseende förvärv av förvaltningsobjekt under det börsnoterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (Publ).

** Avser tilläggsköpeskillningar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt och hållet säkerställda från externa investerare.

Under perioden har 27 Mkr av dessa betalats av.

*** Avser kostnader till säljare enligt exploateringsavtal efter att bindande avtal tecknats men före utbetalning.

NYCKELTAL OCH BEGREPP

DEFINITIONER

ALM Equity presenterar nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att de ger vägledande information i utvärderingen av den finansiella informationen och ska ses som ett komplement till den finansiella informationen enligt IFRS. Eftersom inte alla bolag beräknar nyckeltal på exakt på samma sätt, är dessa inte alltid fullt jämförbara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

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. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

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. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

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. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kronor per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen. Belyser räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Belåningsgrad

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet. Belyser den finansiella risken.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

ALM Equitys andel

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

Andel av tillgångsvärde

Affärsområdets tillgångsvärde i förhållande till summan av samtliga affärsområdens tillgångsvärde, enligt segmentsrapporteringen. Avser belysa de större affärsområdenas andel av koncernens balansomslutning.

Driftnetto

Totala intäkter minus direkta fastighetskostnader. Belyser affärsområde Förvaltnings lönsamhet innan centrala kostnader, finansnetto och orealiserade värdeförändringar beaktats.

Orderstock

Värdet på affärsområde Entreprenads 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 25 februari 2021

ALM Equity AB (publ)

Styrelsen

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

• 28 april 2021 – Årsredovisning 2020

• 27 maj 2021 – Årsstämma 2020

• 26 maj 2021 – Delårsrapport
januari – mars

• 26 augusti 2021 – Halvårsrapport
januari – juni

• 25 november 2021 – Delårsrapport
januari – september

• 25 februari 2022 – Bokslutskommuniké
januari – december

Offentliggörande

Denna information är sådan information som ALM Equity AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 den 25 februari 2021.