

Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2021

HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

- ALM Equitys dotterbolag ALM Småa Bostad AB värderar sin andel av byggrättsportfölj vilken visar på övervärden om cirka 1,5 Mdkr.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- ALM Equity tecknar avsiktsförklaring att förvärva bostadsutvecklingsbolaget Järntorget Byggintressenter AB. Förutsatt ett positivt resultat från due diligence är planen att slutförhandling av förvärsavtal ska ske under andra kvartalet 2021.

- ALM Equity har marknadsvärderat affärsområde Projektutveckling och Entreprenad för att synliggöra underliggande substansvärde. Marknadsvärderingen indikerar ett verkligt värde av ALM Equitys innehav till cirka 10 Mdkr varav stamaktiens andel av värdet motsvarar cirka 8,9 Mdkr. Värderingen är genomförd externt av PwC.
- Affärsområdena Projektutveckling och Entreprenad har tillsammans byggstartat 474 enheter som är en del av affären med Svenska Nyttobostäder, vilket medför en ny rekordnivå i produktion till drygt 2 200 enheter.

KONCERNENS NYCKELTAL

Sammandrag	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr	173	413	1 759
Periodens resultat, Mkr	56	117	229
Avkastning på EK, %	1	6	4
Soliditet, %	40	41	40
Likvida medel, Mkr	732	444	722
Eget kapital, Mkr	3 892	3 556	3 790
Balansomslutning, Mkr	9 723	8 722	9 465

Nyckeltal per aktie	2021-03-31	2020-03-31	2020 -12-31
Justerat substansvärde*, per stamaktie, kr	863	–	–
Börskurs på bokslutsdagen, kr	710	294	700
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-2,23	8,10	10,53

* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity. För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 4.

Vi fortsätter resan i vårt bolagsbyggande

Ingen rast ingen ro. Vi avslutade 2020 med noteringen av Svenska Nyttobostäder och inledde 2021 med högt tempo och tog nästa steg i vårt bolagsbyggande.

HÖG AKTIVITET I VERKSAMHETERNA

Under första kvartalet har affärsområde Projektutveckling fortsatt leverera efter det förvärvsavtal som tecknats med Svenska Nyttobostäder och har i skrivande stund nått en rekordhög nivå av enheter i produktion. Även affärsområde Entreprenad har levererat ett rekord med 70 procent högre intäkter jämfört med föregående års motsvarande period med 50 procent högre rörelsemarginal. Omsättningen för koncernen är för kvartalet drastiskt lägre vilket framförallt beror på vår omställda affär där vi levererar till koncern bolaget Svenska Nyttobostäder. Därmed blir det inte någon omsättning utan resultatet kommer i form av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

MARKNADSVÄRDERING SYNLIIGGÖR ÖVERVÄRDEN

Sedan noteringen i november ger marknaden löpande ett värde på vårt innehav i Svenska Nyttobostäder vilket synliggör de värden som skapats i den affären. I linje med vad vi kommunicerat tidigare vill vi synliggöra de värden som skapas i våra andra innehav och har därför gjort en extern marknadsvärdering av affärsområdena Projektutveckling och Entreprenad. Efter värderingarna indikeras ett totalt substansvärde för ALM Equity på cirka 10 Mdkr, vilket motsvarar ett övervärde i stamaktien på cirka 1,5 Mdkr. Då har vi inte värderat den förvaltningsaffär som ligger utanför Svenska Nyttobostäder, där finns vårt joint venture med Klövern på 1 000 bostäder och det finns i koncernen ytterligare cirka 2 600 bostäder som är konceptualiserade för förvaltningsmarknaden. För vår digitala affär har vi inte heller satt något värde i dagsläget. När dessa affärer växer så kommer vi låta marknadsvärdera dem också. Vi kommer framöver att göra marknadsvärdering av bolagsportföljen kvartalsvis. Vi vill på det här sättet vara transparenta och tydliga mot våra aktieägare och finansiärer.

NÄSTA STEG I VÅRT BOLAGSBYGGANDE

Vi har under en tid haft diskussioner med huvudägarna i Järntorget för att förvärva deras aktier och kunna integrera Järntorget i ALM Equitys verksamheter. Den 4 maj tecknade vi en avsiktsförklaring med huvudägarna och efter genomförd due diligence av bolaget så är förhoppningen att vi före halvårsskiftet ska ha landat i en överenskommelse att köpa Järntorget. Jag är otroligt entusiastisk över denna möjlighet att integrera Järntorgets verksamheter under ALM Equitys paraply. Tillsammans skulle vi få en byggrättsportfölj på 17 000 bostäder vilket skulle göra affärsområde Projektutveckling till den ledande bostadsutvecklaren i Stockholm. Affärsområde Projektutveckling skulle dessutom kunna verka med ytterligare två varumärken och därmed öka möjligheterna i samband med kommunernas markanvisningar.

Förutom bostadsutveckling och entreprenadverksamhet finns även en trämodulfabrik i Järntorgskoncernen. Bomodul tillverkar högkvalitativa husmoduler i svenskt trä och skulle bli ett väldigt bra komplement till affärsområde Entreprenad.



Som en del av affärsområde Entreprenad skulle Bomodul kunna få en stor hävstång i sin affär med leveranser till de bostadsutvecklingsprojekten som finns i portföljen.

Men viktigast är ändå att vi ser att det finns en fantastisk kulturell match mellan Järntorget och ALM Equity. Vi delar den entreprenöriella drivkraften och vågar tänka utanför traditionella modeller. Järntorget är ett välskött bolag med mycket kompetenta personer som är en stor tillgång för företaget. Min ambition är att, när vi väl har skrivit på det sista pappret, snabbt integrera Järntorget och växla upp vår gemensamma verksamhet.

Jag kan med glädje konstatera att vi också har fått både en ägarspridning och nya långsiktiga och kapitalstarka ägare i ALM Equity. Det ser jag som en styrka när vi ska fortsätta bygga bolag och värden i ALM Equity.

Vila får vi göra sen, nu är det full fart framåt!

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.

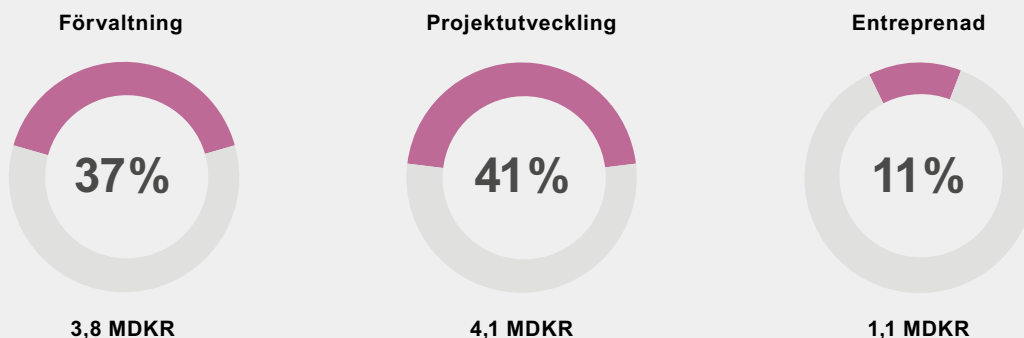
MÅL

Maximera riskjusterad avkastning på eget kapital inom varje verksamhet genom en flexibel affärsmodell med en anpassningsbar finansieringsmodell och med en hållbar investeringsstrategi.

RESULTAT FÖRE SKATT PER AFFÄRSOMRÅDE



ANDEL AV JUSTERAT SUBSTANSVÄRDE*



* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde per justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity. För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 4.

Marknadsvärdering och justerade substansvärden

Innehavet i Svenska Nyttobostäder får sitt marknadsvärde löpande efter noteringen under 2020 vilket synliggör de värden som skapats i den affären. Numera synliggörs även skapade värden inom andra innehav i koncernen genom extern värdering genomförd av PwC.

Bedömt marknadsvärde per 2021-03-31	Belopp i Mdkr
Affärsområde Förvaltning	3,8
Affärsområde Projektutveckling	4,1
Affärsområde Entreprenad	1,1
Moderbolagets tillgångar	1,0
Summa marknadsvärde	10,0

Marknadsvärdet fördelas på ALM Equity aktieägare enligt följande: 1,3 Mdkr till preferensaktieägarna och 8,7 Mdkr till stamaktieägarna. Detta motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 863 kr per 31 mars 2021 vilket motsvarar en rabatt om 19 procent.

METOD FÖR VÄRDERING

I Affärsområde Förvaltning har innehavet i Svenska Nyttobostäder värderats till aktiekursen per 2021-03-31. Inget värde har lagts till för den förvaltningsaffär som finns i affärsområdets andra del ALM Förvaltning där avtal finns om förvärv av cirka 1 000 förvaltningsbostäder. Inget värde har heller satts på affärsområde Digitala tjänster.

För affärsområdena Projektutveckling och Entreprenad har innehavet värderats externt av PwC som genomfört en avkastningsvärdering av framtida kassaflöden. Resultatet av avkastningsvärderingen har stämts av med hjälp av en relativvärdering baserad på prisrelaterade nyckeltal för jämförbara bolag.

För affärsområde Projektutveckling har det applicerats ett avkastningskrav på eget kapital om 11,9 procent till och med år 2027. Från och med år 2028 har ett avkastningskrav om 14,9 procent använts i syfte att reflektera en högre risk i den framtida byggrättsportföljen. Värderingen tar hänsyn till att det finns deläggande i form av preferensaktieägare som investerat i delar av projekten.

För affärsområde Entreprenad har ett avkastningskrav om 13,2 procent använts under hela perioden. I värderingen antas den enda kunden vara ALM Småa Bostad med ett löpande affärsförhållande. I värderingen har därav inte kundkoncentrationen beaktats.

Värderingen uppdateras kvartalsvis utifrån uppdaterade prognoser och förutsätter ett värdeintervall om +/- 5 procent där värdet justeras när avkastningsvärdet ökat/minskat med minst 5 procent från initiala värderingen som genomfördes med värdetidpunkt per 2020-12-31.

Värderingen baseras på antaganden om framtida utveckling utifrån den fakta och omvärldssituation som råder idag, den är inte att ses som en prognos. Det innebär att det inte är fastställda värden som utlovas utfalla utan de kan förändras utifrån händelser som påverkar verksamheterna.

Affärsområde 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. Sedan 2020 är Svenska Nyttobostäder noterat på NASDAQ First North Growth Market. Affärsområdet äger 58 procent av Svenska Nyttobostäder och konsoliderar in hela verksamheten. Utöver verksamheten som ingår i Svenska Nyttobostäder finns ett mindre antal enheter i förvaltning samt förvärsavtal om knappt 1 200 enheter som kommer förvaltas i egen regi.



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Svenska Nyttobostäder är ett noterat fastighetsbolag. Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm. Hyresgästerna är privatpersoner, företag och myndigheter. Svenska Nyttobostäder har en förvaltningsportfölj på cirka 5 750 lägenheter vilka tillträds löpande fram till 2025. Då beräknas portföljen generera ett driftnetto om cirka 600 Mkr.

FÖRSTA KVARTALET 2021

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	29	18	104
Driftnetto, Mkr	24	17	70
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	18	43	80
Belåningsgrad, %	70	72	70
Antal anställda	9	5	9

HÄNDELSEER UNDER PERIODEN

- Marknadsvärdet för ALM Equitys andel av Svenska Nyttobostäder uppgår till 3 795 Mkr baserat på aktiekursen per den 31 mars 2021.

HÄNDELSEER EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

37%

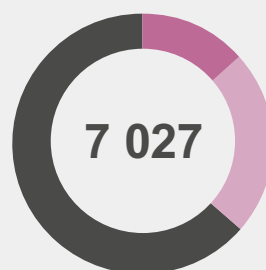
Andel av justerat substansvärde*

* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde per justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.

För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 4.

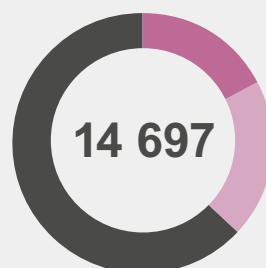
Förvaltningsportfölj

Antal förvaltningsenheter



- Färdigställda 939
- Under produktion 1 637
- Avtalade 4 451

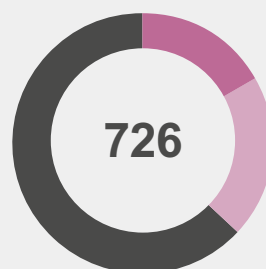
Fastighetsvärde, Mkr*



- Färdigställda 2 548
- Under produktion 2 905
- Avtalade 9 244

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

Beräknat driftnetto, Mkr



- Färdigställda 122
- Under produktion* 147
- Avtalade* 456

* Uppskattat årligt driftnetto för avtalade enheter och enheter under produktion.

VERKSAMHET OCH MARKNADS-UTVECKLING

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 under 2020 innebär att större delen av de anställda samt förvaltningsportföljen 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 förvärvs-avtal 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 cirka 1 000 förvaltningsbostäder.

Egen förvaltning

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 investerare. Dessa enheter kommer tillträdas vid färdigställande.

FÖRSTA KVARTALET 2021

Jan–mar 2021	Svenska Nyttobostäder	Egen förvaltning
Antal enheter i pågående förvaltning	911	28
Antal avtalade enheter i produktion	1 637	–
Antal avtalade enheter i kommande produktion	3 156	1 115
Antal avtalade enheter som är färdigställda men ej tillträdta	180	–
Bedömt driftnetto på hela förvaltningsportföljen*, Mkr	600	126
Bedömt fastighetsvärde på hela förvaltningsportföljen*, Mkr	11 859	2 746

* 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 2021-03-31 utifrån antagandet att samtliga fastigheter är färdigbyggda och i förvaltning.

Svenska Nyttobostäder*Hyresintäkter och uthyrningsgrad*

Svenska Nyttobostäder har tillträtt totalt 891 lägenheter och har inga vakanser. Hyresavtalen har en löptid på tre till åtta år. Svenska Nyttobostäders bestånd har även ett mindre inslag av lokaler där det finns ett fåtal vakanta lokaler.

Fastighetskostnader

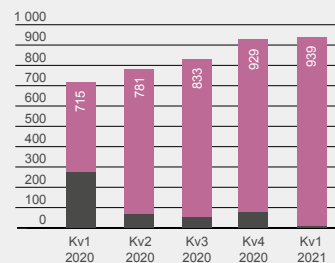
Svenska Nyttobostäders bestånd av nyproducerade fastigheter med hög standard och god energieffektivitet ger en god förutsägbarhet gällande fastighetskostnader.

Värdeförändringar

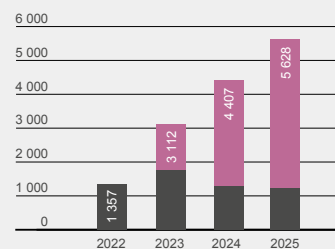
Generellt upplevs marknaden för yteffektiva förvaltningsbostäder som fortsatt god och marknadsvärdet på affärsområdets förvaltningsfastigheter bedöms vara intakta även beaktat den inverkan som coronapandemin haft på samhället och ekonomin i stort.

Förvaltningsportföljens tillväxt

Antal färdigställda enheter i förvaltning



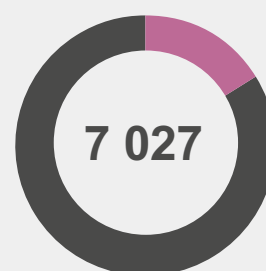
■ Färdigställda enheter under perioden
■ Ackumulerat antal enheter

Planerad produktion i förvaltning

■ Planerat färdigställande (enheter)
■ Ackumulerat antal enheter

Fördelning av total förvaltningsportfölj*

Antal enheter



● Egen förvaltning 1 143
● Svenska Nyttobostäder 5 884

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

Affärsområde 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.

FÖRSTA KVARTALET 2021

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr*	380	912	2 479
Rörelseresultat, Mkr*	12	167	192
Rörelsemarginal, %	3	18	8
Antal anställda	33	31	28

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

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Försäljning av 38 enheter till privatmarknaden.
- Värdering av ALM Småa Bostad ABs andel av byggrättssportfölj visar på övervärden på 1,5 Mdkr.
- Försäljning av projektet Skölsta, Uppsala omfattande 34 enheter.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Byggstart av 494 enheter varav 474 enheter mot förvaltningsmarknaden och 20 radhus mot privatmarknaden.

41 %

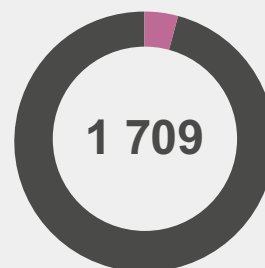
Andel av justerat substansvärde*

* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde per justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.

För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 4.

Marknadsinriktning pågående produktion

Antal enheter



- Privatmarknaden 72
- Förvaltning 1 637

96 %

Andelen produktion till förvaltningsmarknaden stod för 96 procent av total produktion vid utgången av första kvartalet 2021.

2,0 Mdkr

Övervärde i byggrättssportföljen varav 1,5 Mdkr hänförligt till ALM Småa Bostads andel.

VERKSAMHET OCH MARKNADS-UTVECKLING

Under perioden föll många bitar på plats som resulterade i flera uppnådda milstolpar i april.

Byggstarten av 474 enheter vid Telefonplan efter periodens utgång är den största byggstarten under ALM-koncernens historia. Utöver detta byggstartades även 20 radhus mot privatmarknaden. Totalt innebar det en nivå om 2 203 enheter i produktion vilket även det är på rekordnivå. Av dessa enheter i produktion är 96 procent mot förvaltningsmarknaden vilket tydligt visar att vår strategi om att ställa om byggrättsportföljen mot förvaltningsmarknaden fallit väl ut.

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. Per dagens datum är 911 av 5 704 enheter kopplade till Svenska Nyttobostädersaffären levererade och 2 111 av 4 793 kvarvarande enheter under produktion.

I ALM Småa Bostads byggrättsportfölj finns cirka 6 600 enheter lämpade för förvaltningsmarknaden samt knappt 800 enheter lämpade till privatmarknaden.

Under perioden genomfördes en värdering av byggrättsportföljen, vilket visade på ett övervärde för ALM Småa Bostads andel på 1,5 Mdkr.

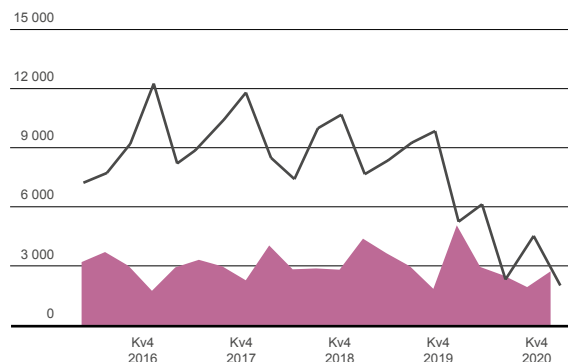
Övervärdet är en följd av ett framgångsrikt arbete och strategi som inneburit att flexibla byggrätter planlagts och arbetats fram. Flexibiliteten har möjliggjort att huvuddelen kan anpassas till förvaltningsmarknaden och därmed vara mindre konjunkturkänslig.

Under 2020 minskade ökningstakten på befolkningen i Stockholm. Från en ökning på knappt 33 000 nya Stockholmare 2019 så ökade befolkningen netto med knappt 15 000 personer 2020. Även bostadsbyggandet minskade något och det ackumulerade underskottet av bostäder fortsätter därför att växa, men i något lägre takt. Den långsiktiga efterfrågan av bostäder är fortsatt stor. Marknaden för förvaltningsfastigheter till investerare och för fastighetsförvaltande bolag är fortsatt stark. För privatmarknaden i Stockholms län har utvecklingen varit god med en prisutveckling på bostadsrätter +2,7 procent (3 mån) och +6,8 procent (12 mån) och för villor med +5,9 procent (3 mån) och +18,7 procent (12 mån).*

* Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholms Län

Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholm, per kvartal 2015–2020



Källa: SCB.

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Antal enheter i total byggrättsportfölj	13 301	14 093	13 295
– varav enheter i produktion	1 709	1 132	1 709
– varav färdiga byggrätter	5 994	6 107	6 065
– varav byggrätter i planprocess	5 598	6 854	5 521
Antal produktionsstartade enheter	–	467	1 445
– varav privatmarknaden	–	16	88
– varav förvaltning	–	451	1 357
Antal sålda enheter	38	36	3 583
– varav privatmarknaden	15	19	26
– varav sålda från lager (privatmarknad)	23	17	55
– varav förvaltning	–	–	3 502
Försäljningsgrad i produktion, %	97	87	96

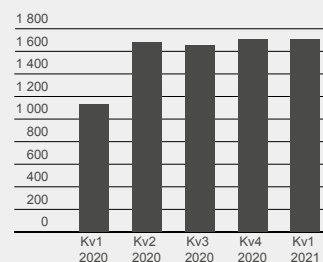
1,5

Under 2020 ökade befolkningen i Stockholm med 1,5 personer för varje nybyggd lägenhet. Befolkningsökningstakten har minskat under 2020 men bostadsbyggandet ligger fortfarande efter och det ackumulerade underskottet är stort.

10 099

Totalt antal lägenheter byggda i Stockholm under 2020. Antalet enheter 2019 uppgick till 13 512.

Källa: SCB.

Enheter i produktion vid kvartalets utgång

Affärsområde 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.

FÖRSTA KVARTALET 2021

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Intäkter, Mkr	170	100	519
Rörelseresultat, Mkr	10	4	47
Rörelsemarginal, %	6	4	9
Antal anställda	34	39	34

VERKSAMHET OCH MARKNADS- UTVECKLING

Första kvartalet har inneburit en intensiv produktionsfas i flera stora projekt och antalet pågående projekt uppgår till totalt 11.

Trots utmaningar kopplat till pandemin har produktionstakten kunnat upprätthållas utan störningar tack vare stort engagemang från medarbetare, kunder och leverantörer.

Affärsområdet har per kvartalets utgång 1 709 (1 709) enheter i pågående produktion till ett ordervärde om cirka 1 644 (1 644) Mkr, varav 96 procent (96) vänder sig till förvaltningsmarknaden.

Intäkterna per kundkategori i förhållande hur enheterna i produktion fördelar sig per småhus och flerbostadshus speglar det faktum att småhusen är större enheter som produceras snabbare.

HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Byggstartat ett projekt med flerbostadshus om totalt 466 förvaltningslägenheter samt 8 lokaler.
- Byggstartat ett småhusprojekt med 20 småhusenheter.

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Orderingång, Mkr	63	384	743
– varav småhus	63	29	77
– varav flerbostadshus	–	355	667
Orderstock, Mkr	1 145	1 240	1 234
– varav småhus	106	156	95
– varav flerbostadshus	1 039	1 084	1 139
Färdigställda enheter, antal	–	33	269
– varav småhus	–	–	40
– varav flerbostadshus	–	33	229

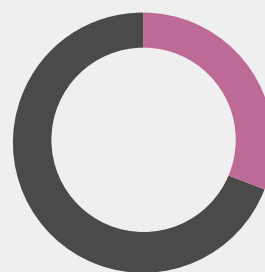
11%

Andel av justerat substansvärde*

* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde per justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity.

För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 4.

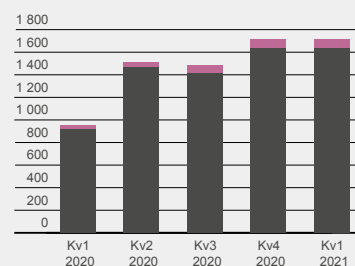
Intäkter per kategori, rullande 12 månader



- Småhus 31 %
- Flerbostadshus 69 %

Varav till ALM-koncernen, 100 %.

Enheter i produktion vid kvartalets utgång



- Småhus
- Flerbostadshus

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

Affärsområde 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 UTVECKLING

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 finansiärer får en trygg investering med god riskjusterad avkastning. Affärsområde Finansiering kännetecknas av få men stora avslut.

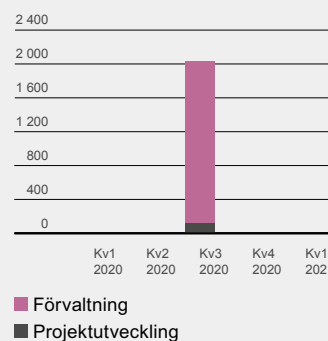
2020 var affärsområdet rådgivare i den transaktion där 29 olika förvaltningsfastigheter eller projekt med blivande förvaltningsfastigheter slogs samman till Svenska Nyttobostäder och bistod sedan vid noteringen av bolaget. Noteringen av Svenska Nyttobostäder innebär en god affär

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.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under första kvartalet 2021 har fokus varit på att förbättra servicenivån till investerare genom bland annat nya digitala kommunikationsplattformar samt uppföljning av den stora affär som många av dem gjort. Med noteringen av Svenska Nyttobostäder har affärsområdet etablerat sig som en seriös aktör vilket är en styrka i finansiella dialoger med andra parter i samband med förvärv och kapitalanskaffning.

Anskaffat kapital (Mkr)



Affärsområde 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.

VERKSAMHETSBEKRIJVNING

Affärsområdet utvecklar plattformar för delningsekonom och digital access till fastighetsmarknaden.

Affärsområdet erbjuder mjukvaror och tjänster som underlättar delning av information, resurser och tjänster mellan grannar, förvaltare och tjänsteföretag. Lättadministrerade och användarvänliga digitala plattformar sänker successivt kostnaderna för kommunikation, ärendehantering, fastighetsdokumentation, passersystem och delning av fastigheters gemensamma resurser.

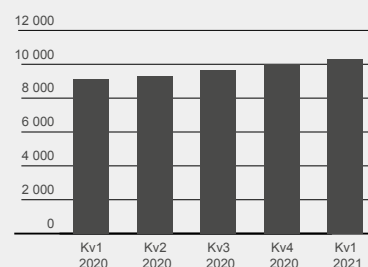
Den molnbaserade plattform Your Block skapar förutsättningar för nya värdehöjande delningstjänster och nya intäktskällor för fastighetsägarna. Kunderna finns primärt inom fastighetssektorn men digitala tjänster erbjuds även till övriga företag och föreningar.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under kvartalet har det öppna molnbaserade mobila passagesystemet Your Block Access driftsatts i fyra olika fastigheter inom och utanför koncernen. Vid kvartalets slut hade 500 användare anslutits till systemet. Your Block Access utvecklas i samarbete med Accessy, som är marknadens ledande plattform för att dela digitala accesser via mobilen. Under Q2 planeras även att driftsätta plattformen så att den omfattar digitala lägenhetslås i en av Svenska Nyttobostäders fastigheter. Målsättningen är att på sikt ta väsentliga andelar av marknaden för passagesystem för flerbostadshus och underlätta både e-handel och tjänsteleveranser till flerbostadshus.

Andelen uppkopplade lägenheter i Your Block ökade med cirka 250 under kvartalet.

Antal användare



Varav till ALM-koncernen 40 % (senaste kvartal)

Ekonomisk översikt

RESULTAT FÖR KVARTALET

Resultatet för kvartalet uppgick till 56 (117) Mkr. Resultatet har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 18 (43) Mkr. Under kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under uppförande påverkat resultatet med 108 (4) Mkr för förvaltningsfastigheter där värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Omsättningen för kvartalet är väsentligt lägre vilket framförallt beror på den omställda verksamheten inom affärsområde Projektutveckling vars kundkrets ställts om från privatmarknad till att i huvudsak levereras till koncernbolaget Svenska Nyttobostäders förvaltning. Därmed uppkommer ingen omsättning och kostnad i rörelseresultatet utan resultatet kommer på en rad i form av realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Jämförelseperioden för föregående år påverkades positivt av att investerare betalade slutlig tilläggsköpeskilling i samband med att projektet Archimedes detaljplan vann laga kraft.

TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Tillgångar

Per 31 mars 2021 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 9 723 (8 722) Mkr, där den samlade volymen av förvaltningsfastigheter ökat värdemässigt med 76 procent till 5 745 (3 261) Mkr på ett år. Förvaltningsfastigheter under uppförande är den post som ökat mest i förhållande till motsvarande period föregående år 3 238 (1 239) Mkr. Det kommer främst av avtalen som tecknades med Svenska Nyttobostäder under tredje kvartalet 2020 avseende utveckling och leverans av ytterligare förvaltningsfastigheter till deras bestånd. 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 också den huvudsakliga förklaringen till minskningen av exploateringsfastigheter till 1 717 (3 150) Mkr. Markanvisningar ligger utanför balansräkningen, de är avtalsmässigt att betrakta som optioner fram tills ett exploateringsavtal skrivs på varefter affären blir tvingande och kan ses under eventualförpliktelser. Pågående bostadsprojekt, som motsvarar projekten under produktion till privatmarknaden minskade till 359 (672) Mkr. Värdet på lagerandelar i bostads- och äganderätter ligger i nivå med motsvarande period föregående år, 320 (323) Mkr. I förhållande till årsskiftet är det synligt att lagerförsäljningarna får fart efter färdigställande och värdet kommer sjunka successivt efterhand lagerandelarna säljs.

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 5 104 (4 070) 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 långfristig räntebärande lån ökar.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 3 892 (3 556) Mkr och soliditeten uppgick till 40 (41) procent. En del av finansieringen inom affärsområde Förvaltning och Projektutveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i förvaltningsobjekten/projekten. Externt tillskottskapital där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 1 888 Mkr där det totala beloppet är hänförligt till affärsområde Projektutveckling. Detta kapital har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäder klassificeras som koncernbolag och bolagen konsolideras därmed fortfarande in i ALM Equity koncernen. ALM Equity äger cirka 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 732 (444) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var 10 (-255) Mkr.

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 projektfinsiering är i huvudsak kortfristig medan finansieringen av förvaltningsfastigheter är långsiktig.

Räntan på låneskulder inom affärsområde Projektutveckling låg den 31 december i spannet 1,55–8,00 procent med en genomsnittsränta på 3,50 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 -25 (-16) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 517 (211) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 1 724 (1 387) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 234 (1 138) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 48 (53) 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 2020, på sidorna 54–60 och i not 29 på sidorna 96–97.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under kvartalet har inga väsentliga transaktioner avseende Svenska Nyttobostäder eller med annan närstående part ägt rum. Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2020, not 35 på sidan 99–100.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
	1, 2			
Nettoomsättning		173	413	1 759
Produktions- och driftskostnader		-165	-286	-1 438
Bruttoresultat		8	127	321
Försäljnings- och administrationskostnader		-31	-27	-118
Resultat från andelar i dotterföretag		–	–	29
Resultat från andelar i intresseföretag		–	–	-1
Rörelseresultat		-23	100	231
Finansiella intäkter		1	1	3
Finansiella kostnader		-47	-30	-138
Resultat efter finansiella poster		-69	71	96
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	5	2	1	6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3	18	43	80
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	4	108	4	51
Resultat före skatt		59	119	233
Skatt		-3	-2	-4
Periodens resultat		56	117	229
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–
Periodens totalresultat		56	117	229
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		0	103	194
Innehav utan bestämmande inflytande		56	14	35
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		0	103	194
Innehav utan bestämmande inflytande		56	14	35
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-2,23	8,10	10,53
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-2,21	8,09	10,52
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 208	10 155	10 208
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		10 562	9 818	10 562
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 208	10 155	10 185
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 268	10 171	10 219

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		17	11	15
Maskiner och inventarier		8	4	9
Förvaltningsfastigheter	3	2 507	2 022	2 489
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4	3 238	1 239	2 763
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		50	42	50
Nyttjanderättstillgångar		57	185	175
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		1	10	1
Uppskjuten skattefordran		5	4	7
Summa anläggningstillgångar		5 883	3 517	5 509
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		1 717	3 150	1 746
Pågående bostadsprojekt		359	672	308
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		320	323	368
Övriga kortfristiga fordringar		712	616	812
Likvida medel		732	444	722
Summa omsättningstillgångar		3 840	5 205	3 956
Summa tillgångar		9 723	8 722	9 465
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		3 892	3 556	3 790
Långfristiga skulder				
Långsiktiga räntebärande obligationslån	5	1 200	600	1 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	6	1 720	1 570	1 720
Derivatinstrument	5	7	13	9
Leasingskuld		53	176	175
Uppskjuten skatteskuld		169	180	172
Övriga avsättningar		8	18	6
Summa långfristiga skulder		3 157	2 557	3 282
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	6	1 896	1 582	1 547
Efterställda räntebärande reverslån	6	288	318	331
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		490	709	515
Summa kortfristiga skulder		2 674	2 609	2 393
Summa skulder och eget kapital		9 723	8 722	9 465
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>1 587</i>	<i>1 247</i>	<i>1 465</i>

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jan–mar	2020 jan–mar	2020 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat	-23	100	231
Ej kassaflödespåverkande poster	10	6	34
Erhållen ränta	1	1	3
Erlagd ränta	-47	-30	-138
Betald skatt	-4	-2	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-63	75	122
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	29	-352	-339
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt	-51	54	418
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter	48	14	-20
Ökning/minskning rörelsefordringar	79	-43	-157
Ökning/minskning rörelseskulder	-25	123	-82
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17	-129	-58
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-367	-104	-680
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar	-2	–	-15
Förvärv finansiella anläggningstillgångar	–	–	-8
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	–	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-369	-104	-703
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Obligationer, upptagna	–	–	969
Obligationer, amorterade	–	-476	-867
Upptagna lån	396	578	1 596
Amorterade lån	-31	-258	-1 148
Externa aktieägartillskott	35	182	293
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl. kostnader	–	–	82
Nyemissioner inkl. kostnader koncernbolag	–	–	460
Utdelningar från kapitalandelar	–	–	6
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-22	-21	-86
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande	-16	-27	-521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	362	-22	784
Årets kassaflöde	10	-255	23
Likvida medel vid periodens början	722	699	699
Likvida medel vid periodens slut	732	444	722

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jan–mar	2020 jan–mar	2020 jan–dec
Eget kapital vid periodens början	3 790	3 310	3 310
Resultat för perioden	56	117	229
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	56	117	229
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning	-22	-21	-86
Optionspremier	–	–	–
Nyemissioner	–	–	70
Teckningsoptioner	–	–	12
Emissionskostnader	–	–	–
Ovillkorade aktieägartillskott	23	74	106
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	45	76	149
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>46</i>	<i>129</i>	<i>251</i>
Eget kapital vid periodens slut	3 892	3 556	3 790

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jan–mar	2020 jan–mar	2020 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-4	-3	-27
Rörelseresultat	-4	-3	-27
Resultat koncernbolag	–	–	201
Övriga rörelsekostnader	–	–	-6
Finansnetto	-21	-13	-61
Resultat efter finansiella poster	-21	-13	107
			107
Bokslutsdispositioner	–	–	3
Resultat före skatt	-25	-16	110
			110
Skatt	–	–	–
Periodens resultat	-25	-16	110

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i intressebolag	–	–	–
Andelar i koncernbolag	116	50	116
Summa anläggningstillgångar	116	50	116
Kortfristiga fordringar m.m.	1 915	1 868	2 016
Likvida medel	517	211	463
Summa omsättningstillgångar	2 432	2 079	2 479
Summa tillgångar	2 548	2 129	2 595
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 234	1 138	1 281
Obligationslån	1 200	600	1 200
Summa långfristiga skulder	1 200	600	1 200
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	114	391	114
Summa kortfristiga skulder	114	391	114
Summa skulder och eget kapital	2 548	2 129	2 595

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 2020 på sidorna 74–79.

Nya standarder från och med 2021

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 som har haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2. Segmentsredovisning

Koncernen är strukturerad i fem affärsområden verksamma inom fastighetsbranschen; förvaltning, projektutveckling, entreprenad, finansiering och digitala tjänster. Varje affärsområde är fristående från de andra och driver respektive verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egen bolagsstruktur och finansiering. Varje affärsområde byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR och IT.

I uppföljningen är de två mindre affärsområdena Digitala tjänster och Finansiering sammanslagna under kolumnen "Övriga AO" på grund av verksamheternas finansiella storlek.

Uppföljningen sker utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten under affärsområde Projektutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv värdeutveckling räknas fram utifrån färdigställande och avtal med slutkund. Det medför att resultatet lyfts fram successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet lyfts fram vid färdigställande.

Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 3–10, där återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde. Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig på våra affärsområden.

1) AO = Affärsområden

2) Avser orealiserade värdeförändringar

3) Tidigare kolumnerna för koncerngemensamt och koncernelimineringar som redovisats i kvartalsrapporterna under 2020 har slagits samman till posten koncernövergripande.

4) Justering kommer av att den successiva avräkningsmetoden används inom affärsområde Projektutveckling i segmentsuppföljningen.

Resultat januari–mars 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernövergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	30	380	170	–	-154	426	-253	173
Rörelsekostnader	-13	-368	-160	-2	129	-414	218	-196
Rörelseresultat	17	12	10	-2	-25	12	-35	-23
Finansnetto	-14	-11	–	–	-21	-46	–	-46
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	18	–	–	–	–	18	–	18
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	108	108
Värdeförändring ²⁾ förvärtade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-4	2	–	–	-1	-3	–	-3
Periodens resultat	17	5	10	-2	-47	-17	73	56
Minoritetens andel av resultatet	-8	-7	–	1	–	-14	-42	-56

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2021-03-31

Belopp i Mkr	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- övergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	17	–	17	–	17
Maskiner och inventarier	8	–	–	–	–	8	–	8
Förvaltningsfastigheter	2 507	–	–	–	–	2 507	–	2 507
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 682	–	–	-374	3 308	-70	3 238
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	44	2	–	11	57	–	57
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	1	–	–	–	1	–	1
Uppskjuten skattefordran	–	3	–	–	2	5	–	5
Anläggningstillgångar	2 565	3 730	2	17	-361	5 953	-70	5 883
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	1 714	–	–	3	1 717	–	1 717
Pågående Bostadsprojekt	–	437	–	–	-52	385	-26	359
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	320	–	–	–	320	–	320
Övriga fordringar	78	282	445	54	-147	712	–	712
Likvida medel	49	97	17	2	567	732	–	732
Omsättningstillgångar	127	2 850	462	56	371	3 866	-26	3 840
SUMMA TILLGÅNGAR	2 692	6 580	464	73	10	9 819	-96	9 723
Eget kapital inklusive minoritetens andel								
Eget kapital inklusive minoritetens andel	640	2 564	16	1	767	3 988	-96	3 892
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande lån	1 545	175	–	–	1 200	2 920	–	2 920
Derivatinstrument	–	7	–	–	–	7	–	7
Leasingskuld	–	43	2	–	8	53	–	53
Uppskjuten skatteskuld	23	146	–	–	–	169	–	169
Övriga avsättningar	–	–	1	–	7	8	–	8
Långfristiga skulder	1 568	371	3	–	1 215	3 157	–	3 157
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	152	1 744	–	–	–	1 896	–	1 896
Efterställda räntebärande reverslån	–	284	–	4	–	288	–	288
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	332	1 617	445	68	-1 972	490	–	490
Kortfristiga skulder	484	3 645	445	72	-1 972	2 674	–	2 674
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 692	6 580	464	73	10	9 819	-96	9 723

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat januari–mars 2020

Belopp i Mkr	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- övergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	19	912	100	–	-342	689	-276	413
Rörelsekostnader	-13	-745	-96	-3	299	-558	245	-313
Rörelseresultat	6	167	4	-3	-43	131	-31	100
Finansnetto	-11	-5	–	–	-13	-29	–	-29
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	1	–	–	–	1	–	1
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	43	–	–	–	–	43	–	43
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	4	4	–	4
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-9	5	–	–	2	-2	–	-2
Periodens resultat	29	168	4	-3	-50	148	-31	117
Minoritetens andel av resultatet	-13	-29	–	1	–	-41	27	-14

Resultat januari–december 2020

Belopp i Mkr	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- övergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	106	2 479	519	44	-1 073	2 075	-316	1 759
Rörelsekostnader	-100	-2 287	-472	-9	946	-1 922	365	-1557
Resultat från andelar i dotterföretag	29	–	–	–	–	29	–	29
Rörelseresultat	35	192	47	35	-127	182	49	231
Finansnetto	-47	-24	–	–	-64	-135	–	-135
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	6	–	–	–	6	–	6
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	80	–	–	–	–	80	–	80
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	51	51	–	51
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-27	94	-47	-40	16	-4	–	-4
Periodens resultat	41	268	–	-5	-124	180	49	229
Minoritetens andel av resultatet	-22	-69	–	1	–	-90	55	-35

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2020-12-31

Belopp i Mkr	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- övergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt en- ligt 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
Förvaltade andelar i bostadrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	166	2	–	7	175	–	175
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	1	–	–	–	1	–	1
Uppskjuten skattefordran	–	3	–	–	4	7	–	7
Anläggningstillgångar	2 547	3 432	2	15	-331	5 665	-156	5 509
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	1 743	–	–	3	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	24	812	–	812
Likvida medel	56	74	99	3	490	722	–	722
Omsättningstillgångar	130	2 872	466	58	443	3 969	-13	3 956
SUMMA TILLGÅNGAR	2 677	6 304	468	73	112	9 634	-169	9 465
Eget kapital inklusive minoritetens andel	628	2 486	6	3	836	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 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	-1 937	515	–	515
Kortfristiga skulder	483	3 318	459	70	-1 937	2 393	–	2 393
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 677	6 304	468	73	112	9 634	-169	9 465

Not 3. Förvaltningsfastigheter

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

Belopp i Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Ingående fastighetsvärde	2 489	1 508	1 508
Färdigställda fastigheter*	–	471	896
Orealiserade värdeförändringar	18	43	80
Årets investeringar	–	–	5
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 507	2 022	2 489
Utgående redovisat verkligt värde	2 507	2 022	2 489

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

Mer information finns i ALM Equitys årsredovisning 2020 avseende affärsområde Förvaltning på sidorna 18–21 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter i not 1 respektive not 20 på sidorna 77–78 respektive sidan 89.

Alla förvaltningsfastigheter förutom en mindre förvaltningsfastighet ägs av det numera börsnoterade bolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ).

För vidare information om deras verksamhet se deras årsredovisning för 2020 och delårsrapport för första kvartalet 2021 på deras hemsida (www.nyttobostader.se).

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. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder.

Belopp i Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Ingående fastighetsvärde	2 763	1 602	1 602
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	–	1 400
Nedlagda produktionskostnader	367	90	592
Orealiserade värdeförändringar i produktion	108	4	51
Periodens färdigställda fastigheter	–	-471	-896
Omklassificeringar	–	14	14
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	3 238	1 239	2 763
Utgående redovisat verkligt värde	3 238	1 239	2 763

* 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 2020 avseende affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning på sidorna 18–25 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter under uppförande i not 1 respektive not 21 på sidorna 77–78 respektive 90.

Not 5. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i Mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Räntederivat	7	13	9	7	13	9
Obligationslån	1 200	600	1 200	1 200	600	1 200
	1 207	613	1 209	1 207	613	1 209

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 & eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen			Moderbolaget		
	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar*	3 741	3 372	3 050	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar**	605	292	640	–	–	–
	4 346	3 664	3 690	–	–	–

* Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 mars 2021 uppgick till 2 973 (2 660) Mkr.

** Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgår till 448 (292) Mkr.

Eventalförpliktelser	Koncernen			Moderbolaget		
	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag*	–	–	–	1 724	1 387	1 477
Tilläggsköpeskillningar i projekt**	–	273	203	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	119	–	87	–	–	–
	119	273	290	1 724	1 387	1 477

* Inkluderar borgensförbindelser om 340 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 samtliga åtaganden betalats av.

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

Definitioner 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.

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. 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 realiserade 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.

Substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier.

Aktieägarinformation

GRANSKNING

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 26 maj 2021

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

- 27 maj 2021 – Årsstämma 2020
- 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 26 maj 2021.