

# Q3

## DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2021

### HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- ALM Equitys befintliga obligationsinnehavare godkände att bolagets dotterbolag har möjlighet att nyttja kapitalmarknaden som ett komplement till befintliga finansieringskällor.
- Fredrik Arpe, idag VD för Järntorget, gick in i rollen som affärsområdeschef för affärsområde Förvaltning och ingår nu i ALM Equitys koncernledning i en roll som vice VD.

### HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

- Extra bolagsstämma beslutade att dela ut 3 188 961 stamaktier i Svenska Nyttobostäder AB till ALM Equitys stamaktieägare.
- Erik Penser Bank har på uppdrag av ALM Equity tagit fram en oberoende marknadsvärdering av Svenska Nyttobostäders stamaktie.
- ALM Equity och Corem Property Group AB har tecknat avsiktsförklaring för att gemensamt utveckla hyresbostäder för egen förvaltning. Initialt med en byggrättsportfölj om cirka 24 000 bostäder.

### KONCERNENS NYCKELTAL

Sammandrag	2021 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Nettoomsättning, Mkr	615	215	1 540	908	1 759
Periodens resultat, Mkr	98	40	216	184	229
Avkastning på EK (stamaktie), %	1	1	0	2	4
Soliditet, %	38	40	38	40	40
Likvida medel, Mkr	1 242	542	1 242	542	722
Eget kapital, Mkr	4 856	3 729	4 856	3 729	3 790
Balansomslutning, Mkr	12 802	9 208	12 802	9 208	9 465

Nyckeltal per aktie	2021 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Justerat substansvärde*, per stamaktie, kr	948	N/A	948	N/A	N/A
Börskurs på bokslutsdagen, kr	786	640	786	640	700
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	2,55	1,14	0,43	8,61	10,58

\*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 expanderar förvaltningsaffären

Förvärvet av Järntorget har visat sig vara lyckosamt, såväl affärsmässigt som kulturellt. Vi är glada för våra nya kompetenta kollegor och hoppas att alla från Järntorget känner sig hemma med oss. Efter en intensiv höst med integration av Järntorget kan jag nu berätta mer om nästa spännande projekt.

Efter förvärvet genomförde vi en analys av potentialen i vår totala byggrättsportfölj. Utöver de byggrätter som ska levereras till Nyttobostäder har vi identifierat cirka 11 000 byggrätter i Stockholm lämpade som förvaltningsbostäder. Dessa är grunden till det gemensamma förvaltningsbolag som vi tillsammans med Corem nu har för avsikt att bygga upp. Med en gemensam byggrättsportfölj om totalt 24 000 bostäder kommer det nya bolaget att bli en av Sveriges största bostadsförvaltare på en tioårshorisont. Den initiala portföljen bedöms ha ett driftnetto på över 2 Mdkr när den är färdigutvecklad. Vårt mål, tillsammans med Corem, är att under 2022 börsnotera bolaget för att skapa en bra kapitalstruktur och ge det förutsättningar att expandera ytterligare.

## OMSTRUKTURERAR PROJEKTUTVECKLING

Delar av affärsområde Projektutveckling kommer att ingå i uppbyggnaden av det nya förvaltningsbolaget. Den kvarvarande delen kommer att fokusera på att fullfölja leveransen till Svenska Nyttobostäder och privatkundsmarknaden i Stockholmsområdet med en portfölj omfattande närmare 3 000 bostäder varav 222 var under produktion i det tredje kvartalet. Denna verksamhet får samma inriktning som JM, Besqab, Aros Bostad och en del andra bolag. Affärsområde Projektutveckling fortsätter således att utveckla den verksamhet som en gång var grunden för uppbyggnaden av ALM Equity, bostadsutveckling mot privatmarknaden.

## MÖJLIGGÖR EXTERNA ENTREPRENADER

Affärsområde Entreprenad har idag fullt upp med att leverera till koncernbolag men successivt är målsättningen att även växa genom externa uppdrag. Vi ser stor potential i att utveckla detta affärsområde genom förvärv, både för att öka kapacitet och integrera bakåt.

## UTDELNING AV AKTIER

Efter kvartalets slut har vi beslutat om en utdelning av delar av innehavet i Svenska Nyttobostäder. Vi minskar ägandet med 5,2 procent. Avsikten är att minska ALM Equitys bestämmande inflytande för att inte konsolidera innehavet i Svenska Nyttobostäder. Vårt innehav blir då en finansiell tillgång och vi kan synliggöra de värden som skapas på ett tydligare sätt. Genom att också sprida aktien bredare kommer vi få en större handel i aktien och därmed en bättre likviditet och mer korrekt prissättning, vilket kommer gynna våra aktieägare.

## VI UTVECKLAR VERKSAMHETER

Det är ett år sedan noteringen av Svenska Nyttobostäder och vi har redan lagt grunden för ytterligare en förvaltningsaffär med potential att bli ännu större. Det är så vi skapar aktieägarvärde. Man kan likna ALM Equity med ett växthus. Vi låter våra verksamheter växa, ibland med skott utifrån som när de växt till sig planteras ut i större krukor där de kan bära frukt som våra ägare kan skörda. Verksamheterna blir riktigt framgångsrika när de utvecklas självständigt.



Vi tar huvudägaransvar för att säkerställa att de levererar enligt den plan som låg till grund för avknoppningen.

Våra värderingar av våra verksamheter visar på hur värden successivt tillskapas, totalt har värdet ökat med 1,8 Mdkr från första kvartalet till det tredje. Förändringen beror i stort på två faktorer; 1,1 Mdkr från realiserade värden i framförallt affärsområde Projektutveckling där delar kommer från förvärvet av Järntorget och 0,7 Mdkr från nyemitterade aktier.

Jag känner stor tacksamhet för alla medarbetare som sliter hårt för att förverkliga detta verksamhetsbyggande och till ägare och finansiärer som visar oss förtroende. Jag lovar att inte göra er besvikna, nu gasar vi vidare!

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.

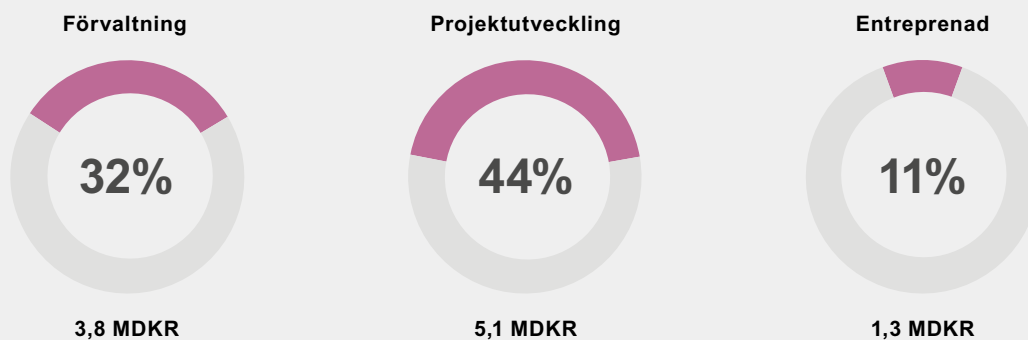
## MÅL

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

## RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE FÖR JANUARI–SEPTEMBER 2021 (ENLIGT SEGMENTSREDOVISNING)



## ANDEL AV JUSTERAT SUBSTANSVÄRDE\*



\* 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. Utöver värdena i affärsområdena återfinns värden om 1,6 Mdkr i moderbolaget motsvarande 13 procent av det totala substansvärdet.

# Marknadsvärdering och justerade substansvärden

Innehavet i Svenska Nyttbostäder 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 (Mdkr)	2021-09-30	2021-06-30	2021-03-31
Affärsområde Förvaltning	3,8	3,8	3,8
Affärsområde Projektutveckling	5,1	4,7	4,1
Affärsområde Entreprenad	1,3	1,1	1,1
Moderbolagets tillgångar	1,6	1,7	1,0
<b>Summa marknadsvärde</b>	<b>11,8</b>	<b>11,3</b>	<b>10,0</b>

Marknadsvärdet fördelas på ALM Equity aktieägare enligt följande: 1,7 Mdkr till preferensaktieägarna och 10,1 Mdkr till stamaktieägarna. Detta motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 948 kr vilket jämfört med börskursen per 30 september 2021 motsvarar en rabatt om 21 procent.

Under kvartalet har det totala marknadsvärdet ökat med 0,5 Mdkr som tillförts via orealiserade övervärden från verksamheterna. Årets totala värdeförändring kommer från 1,1 Mdkr i orealiserade värdeförändringar från verksamheterna hänförliga till stamaktieägarna. Resterande kommer från nyemissioner där det tillförts cirka 0,3 Mdkr i stamaktiekapital och 0,4 Mdkr i preferensaktiekapital.

## METOD FÖR VÄRDERING

I affärsområde Förvaltning har innehavet i Svenska Nyttbostäder värde-

rats till aktiekursen per 30 september 2021. 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 skapat en värderingsmodell och 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 vid värderingen 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 bygggrätsportföljen. Värderingen tar hänsyn till att det finns delägande 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 31 december 2021.

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 dotterbolaget Svenska Nyttobostäder noterat på NASDAQ First North Growth Market. Affärsområdet äger 56 procent av Svenska Nyttobostäder och konsoliderar in hela verksamheten. Utöver verksamheten som ingår i Svenska Nyttobostäder finns ett mindre antal enheter i förvaltning samt förvärvsavtal om cirka 1 000 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.

## TREDJE KVARTALET 2021

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	34	34	97	75	104
Driftnetto, Mkr	24	20	69	44	70
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	37	14	78	66	80
Belåningsgrad, %	67	70	67	70	70
Antal anställda	9	10	9	10	9

## HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- ALM Equity tillsatte ny affärsområdeschef, Fredrik Arpe som fått i uppdrag att driva arbetet med att vidareutveckla affärsområdet genom att utöka den egna förvaltningsportföljen med nya affärer samt förvalta ALM Equitys ägande i Svenska Nyttobostäder.
- Svenska Nyttobostäder tillträdde 280 enheter varav 276 bostäder och fyra lokaler i Barkarby, Järfälla.

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Efter perioden erhöles en markanvisning i Järfälla för utveckling av 13 000 kvm kommersiella ytor.
- På uppdrag av ALM Equity har Erik Penser Bank tagit fram en marknadsvärdering av Svenska Nyttobostäders stamaktie. Värderingen visar på ett värde om 141,60 kr per stamaktie. Vilket per stamaktie är 30,60 kr högre än den aktuella börskursen per 24 november 2021.

# 32%

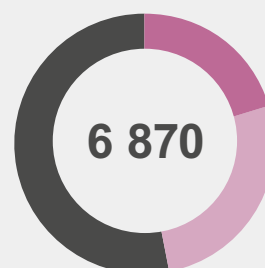
Andel av justerat substansvärde\*

\* 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.

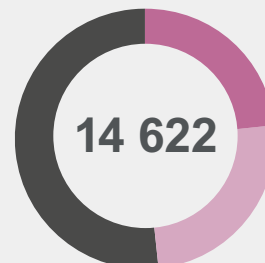
## Förvaltningsportfölj

Antal förvaltningsenheter



- Färdigställda 1 399
- Under produktion 1 832
- Avtalade 3 639

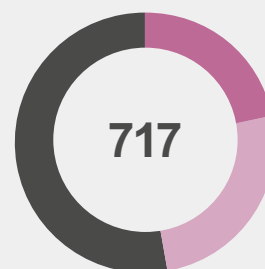
Fastighetsvärde, Mkr\*



- Färdigställda 3 435
- Under produktion 3 653
- Avtalade 7 534

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

Beräknat driftnetto, Mkr



- Färdigställda 157
- Under produktion\* 183
- Avtalade\* 377

\* 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, där vi noterat att det i närtid skett ett antal transaktioner till rekordhöga nivåer. Låga räntenivåer, regleringar på den privata bostadsmarknaden och en underliggande brist på bostäder i Stockholmsregionen är faktorer som gör att marknadsklimatet är fortsatt gynnsamt.

Verksamheten utgörs av innehavet i det noterade bolaget Svenska Nyttobostäder samt en mindre egen förvaltning. Den egna förvaltningen består av förvaltning av ett antal projektfastigheter samt förvärsavtal för kommande förvaltningsobjekt.

Under kvartalet tillträdde Fredrik Arpe, tidigare VD för Järntorget, som ny affärsområdeschef för Förvaltning. I uppdraget ingår att bygga upp en ny stark förvaltningsportfölj av de bygggrätter som finns i affärsområde Projektutveckling och är lämpade för förvaltningsmarknaden. Under perioden har affärsområde Förvaltning i samråd med affärsområde Projektutveckling identifierat möjlighet att skapa en förvaltningsportfölj med cirka 11 000 bostäder utöver den affär som finns med Svenska Nyttobostäder. Detta arbete har efter periodens slut möjliggjort att det tecknats en avsiktsförklaring tillsammans med Corem om att utveckla totalt cirka 24 000 bostäder i ett gemensamt förvaltningsbolag.

## TREDJE KVARTALET 2021

Jan–sep 2021	Svenska Nyttobostäder	Egen förvaltning
Antal enheter i pågående förvaltning	1 371	28
Antal avtalade enheter i produktion	1 832	–
Antal avtalade enheter i kommande produktion	2 666	973
Bedömt driftnetto på hela förvaltningsportföljen*, Mkr	600	117
Bedömt fastighetsvärde på hela förvaltningsportföljen*, Mkr	11 988	2 634

\* 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 2021-09-30 utifrån antagandet att samtliga fastigheter är färdigbyggda och i förvaltning.

## Egen förvaltning

Den egna förvaltningen omfattar för närvarande ett mindre antal lokaler och har avtal om förvärv av 973 enheter i Kista tillsammans med investerare.

## Kommersiell utveckling och förvaltning

Efter kvartalet erhöll affärsområdet en markanvisning i Järfälla för utveckling av 13 000 kvm kontor och kommersiella lokaler.

## Svenska Nyttobostäder

### Hysesintäkter och uthyrningsgrad

Svenska Nyttobostäder har tillträtt totalt 1 348 lägenheter och har inga vakanser. Hysesavtalen har en löptid på tre till nio år. Svenska Nyttobostäders bestånd har även ett mindre inslag av lokaler där det finns ett fåtal vakanta lokaler.

### Fastighetskostnader

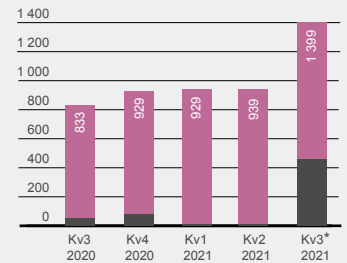
Svenska Nyttobostäders bestånd av nyproducerade fastigheter med hög standard och god energieffektivitet ger en god förutsägbarhet gällande driftskostnader.

### 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

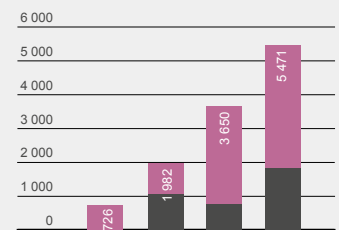
Antal färdigställda enheter i förvaltning



■ Färdigställda enheter under perioden  
■ Akkumulerat antal enheter

\* Inkluderar 180 enheter som färdigställdes 2015 men tillträdde i tredje kvartalet 2021.

## Planerad produktion i förvaltning\*

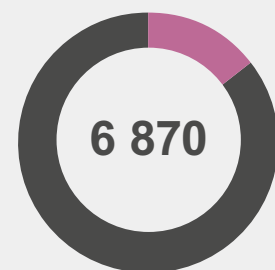


■ Planerat färdigställande (enheter)  
■ Akkumulerat antal enheter

\* Innefattar avtalade enheter som färdigställs perioden 2022–2025.

## Fördelning av total förvaltningsportfölj\*

Antal enheter



● Egen förvaltning 1 001  
● Svenska Nyttobostäder\*\* 5 869

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

\*\* Inkluderar förvaltning av 42 enheter för extern part utanför den egna portföljen.

# 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 fyra varumärken ALM Bostad, Småa, Järntorget och Abacus.



## 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.



## JÄRNTORGET

Järntorget utvecklar bostäder till både fastighetsförvaltare och privatkunder. Projekten ligger framförallt i Stockholmsregionen. Hållbarhet är ett fokusområde och samtliga bostäder som utvecklas Svanenmärks.



## ABACUS

Abacus utvecklar bostäder till både fastighetsförvaltare och privatkunder i Stockholmsregionen.

## TREDJE KVARTALET 2021

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep**	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr*	577	519	2 411	1 858	2 479
Rörelseresultat, Mkr*	20	61	194	214	192
Rörelsemarginal, %	3	12	8	12	8
Antal anställda	50	25	50	25	28

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

\*\* Inkluderar Abacus och Järntorget som tillträdde under andra kvartalet 2021.

## HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Under perioden färdigställdes och frånträdde 474 enheter. Varav 63 till privatmarknaden och 411 till förvaltning. Av dessa 411 enheter tillträdde Svenska Nyttobostäder 280 enheter och 131 enheter tillträdde av externt förvaltningsbolag.

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

# 44%

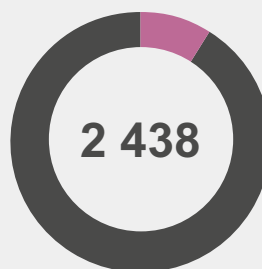
Andel av justerat substansvärde\*

\* 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.

## Marknadsinriktning pågående produktion

Antal enheter



- Privatmarknaden 222
- Förvaltning 2 216

# 91%

Andelen produktion till förvaltningsmarknaden stod för 91 procent av total produktion vid utgången av tredje kvartalet 2021.

**VERKSAMHET OCH MARKNADS-  
UTVECKLING**

Förvärvet av Järntorget under andra kvartalet medförde att affärsområdet växte kraftigt och fick en ledande position på marknaden i Stockholmsregionen. Arbetet med att integrera Järntorgets projektutvecklingsorganisation i affärsområdet har fortsatt under hösten och affärsområdets verksamhet har även delats in i två ben; förvaltning och privat för att skapa rätt förutsättningar för respektive affär att drivas på ett effektivt och kvalitetssäkrat sätt.

Under kvartalet har den totala byggrättsportföljen utvärderats utifrån möjlighet att utveckla fler yteffektiva förvaltningsbostäder. Utfallet från detta arbete visar att det finns cirka 11 000 byggrätter som är lämpliga till förvaltningsmarknaden. Efter periodens slut har det tecknats en avsiktsförklaring tillsammans med Corem att tillsammans utvecklas cirka 24 000 bostäder i ett gemensamt förvaltningsbolag. Det innebär för affärsområdet att verksamheten kommer delas in i två områden. Det ena området struktureras om till det nya förvaltningsbolaget och det andra området kommer fokusera på privatmarknaden och kvarvarande leverans till Svenska Nyttobostäder.

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.

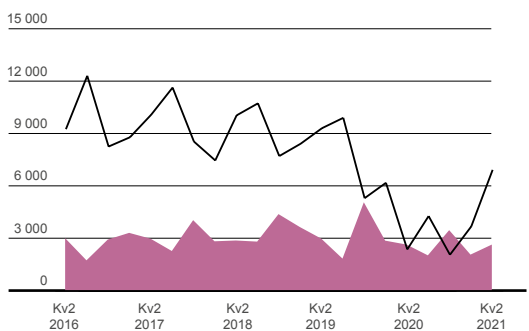
Per dagens datum är 1 191 av 5 699 enheter kopplade till Svenska Nyttobostäderaffären levererade och 1 832 av 4 508 kvarvarande enheter under produktion.

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. Statistik visar att befolkningssökningen i Stockholm hittills under 2021 håller ungefär samma takt som föregående år.

Antal färdigställda bostäder minskade något under 2020 och början av 2021 och det ackumulerade underskottet av bostäder fortsätter därför att växa, men i något lägre takt. Antalet påbörjade byggnationer fortsatte att öka till följd av både en stark privat- och förvaltningsmarknad. 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 +6,2 procent (12 mån) och för villor med +0,3 procent (3 mån) och +15,1 procent (12 mån).\*

Det finns risk för prisuppgång på vissa insatsvaror på grund av bristsituationer som uppstått till följd av pandemin. I pågående produktioner är huvuddelen av alla kostnader låsta i fastprisavtal men det finns en risk för viss fördyring när entreprenader för kommande produktioner ska handlas upp.

\* Källa: Svensk Mäklarstatistik.

**Befolkningstillväxt och  
nyproduktion i Stockholms  
Län, per kvartal 2016–2021**

Källa: SCB.

— Befolkningstillväxt ■ Producerade bostäder i Stockholm

	2021 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep*	2020 jan–sep	2020 jan–dec
<b>Antal enheter i total byggrättsportfölj</b>	<b>17 589</b>	<b>13 712</b>	<b>17 589</b>	<b>13 712</b>	<b>13 295</b>
– varav enheter i produktion	2 438	1 651	2 438	1 651	1 709
– varav färdiga byggrätter	7 274	5 340	7 274	5 340	6 065
– varav byggrätter i planprocess	7 877	6 721	7 877	6 721	5 521
<b>Antal produktionsstartade enheter</b>	–	<b>22</b>	<b>896</b>	<b>1 127</b>	<b>1 445</b>
– varav privatmarknaden	–	22	38	70	88
– varav förvaltning	–	–	858	1 057	1 357
<b>Antal sålda enheter</b>	<b>54</b>	<b>3 267</b>	<b>532</b>	<b>3 575</b>	<b>3 583</b>
– varav privatmarknaden	28	8	76	46	26
– varav sålda från lager (privatmarknad)	26	9	72	27	55
– varav förvaltning	–	3 250	384	3 502	3 502
<b>Försäljningsgrad i produktion, %</b>	<b>97</b>	<b>93</b>	<b>97</b>	<b>93</b>	<b>96</b>

\* Inkluderar Abacus och Järntorget som tillträdde under andra kvartalet 2021.

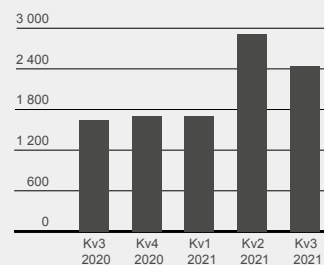
# 11 000

Under kvartalet har affärsområdet identifierat att det finns potential att utveckla 11 000 bostäder till förvaltningsmarknaden utöver de bostäder som redan är sålda till Svenska Nyttobostäder.

# 2,6

Under andra kvartalet 2021 ökade bostadsbyggandet i Stockholm samtidigt som befolkningstillväxten fortsatte att öka. För varje ny bostad tillkom 2,6 Stockholmare i andra kvartalet att jämföra med 1,36 under året 2020.

Källa: SCB.

**Enheter i produktion vid  
kvartalets utgång**

Från och med Kv2 2021 ingår Abacus och Järntorget i verksamheten.



# 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 bolagen 2xA Entreprenad och Bomodul.



## 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.



## BOMODUL

Bomodul bygger och levererar trämoduler för byggnation av småhus, studentbostäder och flerbostadshus. Tillverkningen sker inomhus i en effektivt klimatkontrollerad miljö. Genom att använda högkvalitativa lokala råvaror och rationell logistik minimeras klimatpåverkan vilket innebär att bostäderna kan Svanenmärkas. Produktionen sker i egen fabrik i Bodafors i Småland. Kunderna kan vara affärsområde Projektutveckling eller andra externa köpare.

## TREDJE KVARTALET 2021

	2021 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep*	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Intäkter, Mkr	251	180	827	368	519
Rörelseresultat, Mkr	18	16	63	25	47
Rörelsemarginal, %	7	9	8	7	9
Antal anställda	81	31	81	31	34

\* Inkluderar Bomodul och Järntorget's bygghetsaktivitet som tillträdde under andra kvartalet 2021.

## HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Under kvartalet har affärsområdet färdigställt och överlämnat totalt 474 enheter varav 63 småhus och 411 flerbostadshus.

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

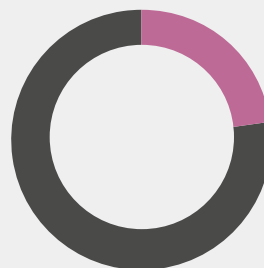
# 11%

Andel av justerat substansvärde\*

\* 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.

## Intäkter per kategori, rullande 12 månader



- Småhus 23 %
- Flerbostadshus 77 %

Varav till ALM-koncernen, 93 %, resterande är leverans till extern part.

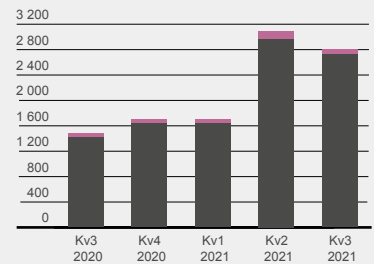
**VERKSAMHET OCH MARKNADS-  
UTVECKLING**

Förvärvet av Järntorget innebar att affärsområdets verksamhet utökades vilket medfört en större personalstyrka och fler entreprenader att hantera. De pågående entreprenader som kom in via Järntorget genomförs med en annan modell med en lägre marginal samtidigt som stora delar av entreprenadriskerna har skjutits över på projektutvecklingsaffären. När nya projekt startas kommer de att genomföras på liknande sätt som 2xA Entreprenads modell med en förväntat högre vinstmarginal och ett annat entreprenadsrisktagande.

Via Bomodul finns möjlighet att ta en större del av värdekedjan med hållbara och Svanenmärkta trämoduler som är ändamålsenliga till både småhus och flerbostadshus. Bomodul är med andra ord en potentiell leverantör till kommande entreprenader inom koncernen samtidigt som de fortsätter att leverera trämoduler till externa kunder. Utöver den tillväxt som förvärvet medfört har även den organiska tillväxten i sig varit stark.

De utmaningar som Cementa har på Gotland gällande tillstånd för brytning av kalksten kan innebära utmaningar i produktionen framöver. Kalksten är en väsentlig råvara vid framställning av betong vilket gör att våra underleverantörer arbetar för fullt på att hitta alternativa producenter för det fall Cementas brytning inte återgår. Det finns även fortsatt ett pristryck på vissa komponenter där det råder brist till följd av pandemin.

Affärsområdet har per kvartalets utgång 2 816 (1 485) enheter i pågående produktion till ett ordervärde om cirka 3 544 (1 300) Mkr, varav 97 (95) procent 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.

**Enheter i produktion vid  
kvartalets utgång**

■ Småhus  
■ Flerbostadshus

Från och med Kv2 2021 ingår Bomodul och Järntorget Byggverksamhet.

**TREDJE KVARTALET 2021**

	2021 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep*	2020 jan–sep	2020 jan–dec
<b>Orderingång, Mkr</b>	<b>9</b>	<b>–</b>	<b>1 244</b>	<b>428</b>	<b>743</b>
– varav småhus	–	–	171	73	77
– varav flerbostadshus	9	–	1 073	355	667
<b>Orderstock, Mkr</b>	<b>1 870</b>	<b>1 051</b>	<b>1 870</b>	<b>1 051</b>	<b>1 234</b>
– varav småhus	158	160	158	160	95
– varav flerbostadshus	1 712	891	1 712	891	1 139
<b>Färdigställda enheter, antal</b>	<b>522</b>	<b>52</b>	<b>608</b>	<b>175</b>	<b>269</b>
– varav småhus	63	–	79	24	40
– varav flerbostadshus	459	52	529	151	229

\* Inkluderar Bomodul och Järntorget Byggverksamhet som tillträdde under andra kvartalet 2021.

# 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.

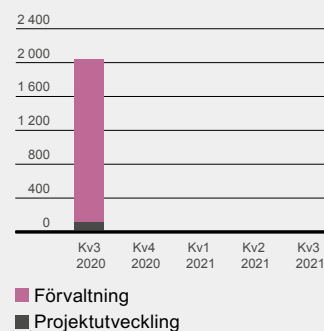
2020 var affärsområdet rådgivare i den transaktion där 29 olika förvaltningsfastigheter eller projekt med blivande förvaltningsfastigheter slogs samman till Svenska Nyttobostäder och bistod sedan vid noteringen av bolaget. Noteringen av Svenska Nyttobostäder innebär en god affär

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 delägande i ett noterat bolag.

## HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Inga väsentliga händelser under kvartalet.

## 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.

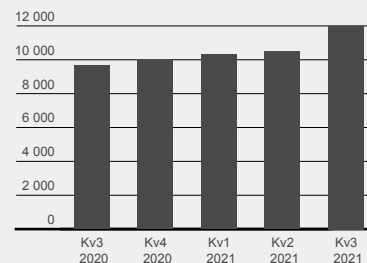
Affärsområdet erbjuder mjukvaror och tjänster som underlättar delning av information, resurser och tjänster mellan grannar, förvaltare och tjänsteföretag. Lättadministrerade och användarvänliga digitala plattformar sänker successivt kostnaderna för kommunikation, ärendehantering, fastighetsdokumentation,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

- Affärsområdet driftsatte 45 digitala lås till Svenska Nyttobostäder under kvartalet. Efter periodens slut driftsattes ytterligare 95 digitala lås.

## Antal användare



Varav till ALM-koncernen 40% (senaste kvartal).

# Ekonomisk översikt

## RESULTAT FÖR KVARTALET

Resultatet för kvartalet uppgick till 98 (40) Mkr. Kvartalet har en positiv resultat effekt från två projekt som färdigstälts och levererats till privatmarknaden från affärsområde Projektutveckling.

Resultatet har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 72 (14) Mkr. Under kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under uppförande påverkat resultatet med 70 (8) Mkr. Omsättningen påverkas av den omställda verksamheten inom affärsområde Projektutveckling vars kundkrets ställts om från privatmarknad till att i huvudsak leverera 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.

## TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

### Tillgångar

Per 30 september 2021 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 12 802 (9 208) Mkr, där den samlade volymen av förvaltningsfastigheter ökat värdemässigt med 38 procent till 6 798 (4 930) Mkr på ett år. Förvaltningsfastigheter är den post som ökat mest i förhållande till motsvarande period föregående år 3 501 (2 280) Mkr, vilket främst kommer från avtalade fastigheter. Byggrätter klassificeras om från förvaltningsfastighet under uppförande till förvaltningsfastighet i samband med att affärsområde Förvaltning tillträder fastigheten.

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 761 (820) Mkr då två projekt färdigställdes och levererades till privatmarknaden under kvartalet. Värdet på lagerandelar i bostads- och äganderätter ligger något lägre än motsvarande period föregående år, 257 (277) 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 6 453 (4 358) 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 4 856 (3 729) Mkr och soliditeten uppgick till 38 (40) procent. Ökningen av det egna kapitalet är till stor del hänförligt till nyemitterade preferensaktier i Svenska Nyttobostäder i samband med tillträden av fastigheter.

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 per 30 september 2021 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 1 242 (542) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var 276 (-159) 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 1,55–7,25 procent med en genomsnittsränta på 3,16 procent. Det finns tre utestående obligationslån om totalt 2 600 Mkr. De två första löper med en ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent. Lånen har slutförfall 2023-12-31 respektive 2025-06-15. Det tredje obligationslånet löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent och har slutförfall 2026-06-17. Under tredje kvartalet emitterade Svenska Nyttobostäder ett obligationslån om 400 Mkr. Lånet löper med en ränta om STIBOR 3m + 3,375 procent och har slutförfall 2024-09-21.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -47 (-13) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 345 (395) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 1 920 (1 385) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 811 (1 136) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 45 (48) 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.

För affärsområdena Entreprenad och Projektutveckling har risken ökat för prisökningar på vissa komponenter till följd av bristsituationer med anledning av effekter från pandemin och brist på betong till följd av Cementas utmaningar att erhålla långsiktiga tillstånd för sin produktion på Gotland som står för stor del av produktionen i Sverige.

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.

## FINANSIELLA RAPPORTER

### Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2021 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
	1, 2, 7					
Nettoomsättning		615	215	1 540	908	1 759
Produktions- och driftskostnader		-555	-131	-1 375	-639	-1 438
<b>Bruttoresultat</b>		<b>60</b>	<b>84</b>	<b>165</b>	<b>269</b>	<b>321</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-34	-25	-116	-79	-118
Resultat från andelar i dotterföretag		1	0	-15	0	29
Resultat från andelar i intresseföretag		0	0	0	-1	-1
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27</b>	<b>59</b>	<b>34</b>	<b>189</b>	<b>231</b>
Finansiella intäkter		1	1	5	3	3
Finansiella kostnader		-63	-35	-162	-102	-138
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-35</b>	<b>25</b>	<b>-123</b>	<b>90</b>	<b>96</b>
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	5	2	1	6	4	6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3	72	14	113	66	80
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	4	70	8	246	34	51
<b>Resultat före skatt</b>		<b>109</b>	<b>48</b>	<b>242</b>	<b>194</b>	<b>233</b>
Skatt		-11	-8	-26	-10	-4
<b>Periodens resultat</b>		<b>98</b>	<b>40</b>	<b>216</b>	<b>184</b>	<b>229</b>
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
<b>Periodens övriga totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>98</b>	<b>40</b>	<b>216</b>	<b>184</b>	<b>229</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare		56	34	85	151	194
Innehav utan bestämmande inflytande		42	6	131	33	35
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare		56	34	85	151	194
Innehav utan bestämmande inflytande		42	6	131	33	35
<b>Resultat per aktie</b>						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		2,48	1,14	0,42	8,61	10,53
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		2,46	1,13	0,42	8,56	10,52
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	2,10	2,10	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 630	10 208	10 630	10 208	10 208
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		14 224	10 562	14 224	10 562	10 562
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 630	10 208	10 350	10 177	10 185
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 699	10 257	10 415	10 227	10 219

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1, 2, 7			
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella tillgångar		17	14	15
Maskiner och inventarier		8	9	9
Förvaltningsfastigheter	3	3 501	2 280	2 489
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4	3 297	2 650	2 763
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		50	50	50
Nyttjanderättstillgångar		60	178	175
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		13	3	1
Övriga anläggningstillgångar		3	–	–
Uppskjuten skattefordran		22	4	7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 971</b>	<b>5 188</b>	<b>5 509</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Exploateringsfastigheter		2 739	1 854	1 746
Pågående bostadsprojekt		761	820	308
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		257	277	368
Pågående arbeten för annans räkning		9	–	–
Övriga kortfristiga fordringar		823	527	812
Kortfristiga placeringar		–	–	–
Likvida medel		1 242	542	722
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 831</b>	<b>4 020</b>	<b>3 956</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 802</b>	<b>9 208</b>	<b>9 465</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital inklusive minoritetens andel</b>		<b>4 856</b>	<b>3 729</b>	<b>3 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande obligationslån	5	2 600	600	1 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	6	1 731	1 669	1 720
Övriga långfristiga skulder		29	–	–
Derivatinstrument	5	4	11	9
Leasingskuld		58	175	175
Uppskjuten skatteskuld		311	188	172
Övriga avsättningar		20	8	6
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 753</b>	<b>2 651</b>	<b>3 282</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	6	–	391	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	6	2 122	1 698	1 547
Efterställda räntebärande reverslån	6	315	346	331
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		756	393	515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 193</b>	<b>2 828</b>	<b>2 393</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>12 802</b>	<b>9 208</b>	<b>9 465</b>
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>1 797</i>	<i>1 398</i>	<i>1 465</i>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
Rörelseresultat	27	59	34	189	231
Ej kassaflödespåverkande poster	13	11	30	24	34
Erhållen ränta	1	2	3	3	3
Erlagd ränta	-63	-35	-163	-101	-138
Betald skatt	2	–	-6	-2	-8
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>-20</b>	<b>37</b>	<b>-102</b>	<b>113</b>	<b>122</b>
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	-24	-116	141	-447	-339
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt	220	-154	350	-94	418
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter	20	41	133	60	-20
Ökning/minskning rörelsefordringar	0	190	55	115	-157
Ökning/minskning rörelseskulder	-25	-8	26	-202	-82
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>171</b>	<b>-10</b>	<b>603</b>	<b>-455</b>	<b>-58</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-540	-168	-1 180	-390	-680
Investeringar i rörelseförvärv	–	–	-1 112	–	–
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar	-1	-10	-4	-13	-15
Förvärv finansiella anläggningstillgångar	–	-8	–	-8	-8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-541</b>	<b>-186</b>	<b>-2 296</b>	<b>-411</b>	<b>-703</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Obligationer, upptagna	400	–	1 381	591	969
Obligationer, amorterade	–	–	–	-685	-867
Upptagna lån	392	137	924	1 056	1 596
Amorterade lån	-357	-125	-599	-493	-1 148
Externa aktieägartillskott	–	–	35	266	293
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl. kostnader	–	70	332	82	82
Nyemissioner inkl. kostnader koncernbolag	244	435	244	435	460
Utdelningar från kapitalandelar	–	–	–	6	6
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-29	-22	-80	-64	-86
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande	-4	-458	-24	-485	-521
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>646</b>	<b>37</b>	<b>2 213</b>	<b>709</b>	<b>784</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>276</b>	<b>-159</b>	<b>520</b>	<b>-157</b>	<b>23</b>
Likvida medel vid periodens början	966	701	722	699	699
Likvida medel vid periodens slut	1 242	542	1 242	542	722

## Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
<b>Eget kapital vid periodens början</b>	<b>3 790</b>	<b>3 310</b>	<b>3 310</b>
Resultat för perioden	216	184	229
Övrigt totalresultat	–	–	–
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>216</b>	<b>184</b>	<b>229</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning	-81	-64	-86
Nyemissioner	713	70	70
Teckningsoptioner	–	12	12
Emissionskostnader	-11	–	–
Ovillkorade aktieägartillskott	23	91	106
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	206	126	149
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>850</i>	<i>235</i>	<i>251</i>
<b>Eget kapital vid periodens slut</b>	<b>4 856</b>	<b>3 729</b>	<b>3 790</b>

\* 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 jul–sep	2020 jul–sep	2021 jan–sep	2020 jan–sep	2020 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-8	-3	-17	-18	-27
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-8</b>	<b>-3</b>	<b>-17</b>	<b>-18</b>	<b>-27</b>
Resultat koncernbolag	-1	8	10	8	201
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–	-6
Finansnetto	-38	-18	-83	-47	-61
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-47</b>	<b>-13</b>	<b>-90</b>	<b>-57</b>	<b>107</b>
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-47</b>	<b>-13</b>	<b>-90</b>	<b>-57</b>	<b>110</b>
Skatt	–	–	–	–	–
<b>Periodens resultat</b>	<b>-47</b>	<b>-13</b>	<b>-90</b>	<b>-57</b>	<b>110</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Andelar i koncernbolag	115	105	116
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>115</b>	<b>105</b>	<b>116</b>
Kortfristiga fordringar m.m.	3 593	1 881	2 016
Likvida medel	345	395	463
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 938</b>	<b>2 276</b>	<b>2 479</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 053</b>	<b>2 381</b>	<b>2 595</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>1 811</b>	<b>1 136</b>	<b>1 281</b>
Obligationslån	2 200	600	1 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 200</b>	<b>600</b>	<b>1 200</b>
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	391	–
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	42	254	114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>42</b>	<b>645</b>	<b>114</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>4 053</b>	<b>2 381</b>	<b>2 595</b>

# Noter

---

## Not 1. Redovisningsprinciper

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

Under andra kvartalet 2021 förvärvade och tillträdde ALM Equity Järntorget Byggintressenter AB för att komplettera och växla upp takten i koncernens olika verksamheter med fokus på hållbarhet, digitalisering och industriellt byggande. Järntorget integreras i ALM Equitys affärsområden Projektutveckling och Entreprenad samtidigt som den utökade byggrättssportföljen möjliggör en utökad förvaltningsaffär till affärsområde Förvaltning. I segmentsredovisningen har Järntorget bidrag till resultat- och balansräkning fördelats på respektive affärsområde och en mindre del avseende centrala kostnader till koncerngemensamt. Ledningen har utifrån att transaktionen skedde mitt i andra kvartalet, med hänvisning till förenklingsreglerna, valt att konsolidera in hela andra kvartalet för att underlätta den gemensamma rapporteringen.

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.

NOTER

**Not 2. Segmentsredovisning, forts.**

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 juli–september 2021**

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO <sup>1)</sup>	Koncernövergripande <sup>3)</sup>	Totalt enligt Segment	Justering <sup>4)</sup>	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	34	577	251	–	-235	627	-12	615
Rörelsekostnader	-16	-557	-233	-2	239	-569	-20	-589
Resultat från andelar i koncernbolag	–	1	–	–	–	1	–	1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>18</b>	<b>21</b>	<b>18</b>	<b>-2</b>	<b>4</b>	<b>59</b>	<b>-32</b>	<b>27</b>
Finansnetto	-14	-10	–	–	-38	-62	–	-62
Värdeförändring <sup>2)</sup> derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter	37	35	–	–	–	72	–	72
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter under uppförande	–	132	–	–	27	159	-89	70
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-9	-1	–	–	-1	-11	–	-11
<b>Periodens resultat</b>	<b>32</b>	<b>179</b>	<b>18</b>	<b>-2</b>	<b>-8</b>	<b>219</b>	<b>-121</b>	<b>98</b>
Minoritetens andel av resultatet	-17	74	–	–	–	57	-99	-42

**Resultat januari–september 2021**

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO <sup>1)</sup>	Koncernövergripande <sup>3)</sup>	Totalt enligt Segment	Justering <sup>4)</sup>	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	97	2 411	827	–	-743	2 592	-1 052	1 540
Rörelsekostnader	-45	-2 204	-764	-7	670	-2 350	859	-1 491
Resultat från andelar i koncernbolag	1	-13	–	–	-3	-15	–	-15
<b>Rörelseresultat</b>	<b>53</b>	<b>194</b>	<b>63</b>	<b>-7</b>	<b>-76</b>	<b>227</b>	<b>-193</b>	<b>34</b>
Finansnetto	-42	-30	–	–	-85	-157	–	-157
Värdeförändring <sup>2)</sup> derivatinstrument	–	6	–	–	–	6	–	6
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter	78	35	–	–	–	113	–	113
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter under uppförande	–	132	–	–	27	159	87	246
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-18	-5	–	–	-3	-26	–	-26
<b>Periodens resultat</b>	<b>71</b>	<b>332</b>	<b>63</b>	<b>-7</b>	<b>-137</b>	<b>322</b>	<b>-106</b>	<b>216</b>
Minoritetens andel av resultatet	-34	-58	–	2	–	-90	-41	-131

**Not 2. Segmentsredovisning, forts.****Balans per 2021-09-30**

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO <sup>1)</sup>	Koncernövergripande <sup>3)</sup>	Totalt enligt Segment	Justering <sup>4)</sup>	Totalt enligt IFRS
<b>Anläggningstillgångar</b>								
Immateriella tillgångar	–	–	–	17	–	17	–	17
Maskiner och inventarier	7	–	1	–	–	8	–	8
Förvaltningsfastigheter	3 477	25	–	–	-1	3 501	–	3 501
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 792	–	–	-235	3 557	-260	3 297
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	51	1	–	8	60	–	60
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	13	–	–	–	13	–	13
Övriga anläggningstillgångar	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	18	3	–	1	22	–	22
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>3 534</b>	<b>3 902</b>	<b>5</b>	<b>17</b>	<b>-227</b>	<b>7 231</b>	<b>-260</b>	<b>6 971</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>								
Exploateringsfastigheter	–	2 727	–	–	12	2 739	–	2 739
Pågående Bostadsprojekt	–	794	–	–	-18	776	-15	761
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	257	–	–	–	257	–	257
Pågående arbeten för annans räkning	–	–	11	–	-2	9	–	9
Övriga fordringar	85	206	355	2	175	823	–	823
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	51	725	117	–	349	1 242	–	1 242
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>136</b>	<b>4 709</b>	<b>483</b>	<b>2</b>	<b>516</b>	<b>5 846</b>	<b>-15</b>	<b>5 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 670</b>	<b>8 611</b>	<b>488</b>	<b>19</b>	<b>289</b>	<b>13 077</b>	<b>-275</b>	<b>12 802</b>
<b>Eget kapital inklusive minoritetens andel</b>	<b>983</b>	<b>2 579</b>	<b>73</b>	<b>-4</b>	<b>1 500</b>	<b>5 131</b>	<b>-275</b>	<b>4 856</b>
<b>Långfristiga skulder</b>								
Långfristiga räntebärande obligationslån	400	–	–	–	2 200	2 600	–	2 600
Långfristiga räntebärande lån	1 545	186	–	–	–	1 731	–	1 731
Övriga långfristiga lån	–	28	1	–	–	29	–	29
Derivatinstrument	–	4	–	–	–	4	–	4
Leasingskuld	–	49	1	–	8	58	–	58
Uppskjuten skatteskuld	43	268	–	–	–	311	–	311
Övriga avsättningar	–	11	3	–	6	20	–	20
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>1 988</b>	<b>546</b>	<b>5</b>	<b>–</b>	<b>2 214</b>	<b>4 753</b>	<b>–</b>	<b>4 753</b>
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	270	1 852	–	–	–	2 122	–	2 122
Efterställda räntebärande reverslån	–	308	–	7	–	315	–	315
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	429	3 326	410	16	-3 425	756	–	756
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>699</b>	<b>5 486</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>-3 425</b>	<b>3 193</b>	<b>–</b>	<b>3 193</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>3 670</b>	<b>8 611</b>	<b>488</b>	<b>19</b>	<b>289</b>	<b>13 077</b>	<b>-275</b>	<b>12 802</b>

## Not 2. Segmentsredovisning, forts.

### Resultat juli–september 2020

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO <sup>1)</sup>	Koncernövergripande <sup>3)</sup>	Totalt enligt Segment	Justering <sup>4)</sup>	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	34	519	180	–	-250	483	-268	215
Rörelsekostnader	-17	-458	-164	-2	227	-414	258	-156
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17</b>	<b>61</b>	<b>16</b>	<b>-2</b>	<b>-23</b>	<b>69</b>	<b>-10</b>	<b>59</b>
Finansnetto	-11	-5	–	–	-18	-34	–	-34
Värdeförändring <sup>2)</sup> derivatinstrument	–	1	–	–	–	1	–	1
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter	14	–	–	–	–	14	–	14
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	8	8	–	8
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-4	-3	–	–	-1	-8	–	-8
<b>Periodens resultat</b>	<b>16</b>	<b>54</b>	<b>16</b>	<b>-2</b>	<b>-34</b>	<b>50</b>	<b>-10</b>	<b>40</b>
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-3	-10	–	1	–	-12	6	-6

### Resultat januari–september 2020

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO <sup>1)</sup>	Koncernövergripande <sup>3)</sup>	Totalt enligt Segment	Justering <sup>4)</sup>	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	75	1 858	368	–	-761	1 540	-632	908
Rörelsekostnader	-42	-1 644	-343	-6	662	-1 373	654	-719
<b>Rörelseresultat</b>	<b>33</b>	<b>214</b>	<b>25</b>	<b>-6</b>	<b>-99</b>	<b>167</b>	<b>22</b>	<b>189</b>
Finansnetto	-34	-18	–	–	-47	-99	–	-99
Värdeförändring <sup>2)</sup> derivatinstrument	–	4	–	–	–	4	–	4
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter	66	–	–	–	–	66	–	66
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	34	34	–	34
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-15	-1	–	–	6	-10	–	-10
<b>Periodens resultat</b>	<b>50</b>	<b>199</b>	<b>25</b>	<b>-6</b>	<b>-106</b>	<b>162</b>	<b>22</b>	<b>184</b>
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-22	-37	–	2	–	-57	24	-33

**Not 2. Segmentsredovisning, forts.****Balans per 2020-09-30**

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO <sup>1)</sup>	Koncernövergripande <sup>3)</sup>	Totalt enligt Segment	Justering <sup>4)</sup>	Totalt enligt IFRS
<b>Anläggningstillgångar</b>								
Immateriella tillgångar	–	–	–	14	–	14	–	14
Maskiner och inventarier	8	–	–	–	1	9	–	9
Förvaltningsfastigheter	2 280	–	–	–	–	2 280	–	2 280
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	2 968	–	–	-199	2 769	-119	2 650
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	167	2	–	9	178	–	178
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	4	4	–	4
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>2 338</b>	<b>3 138</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>-185</b>	<b>5 307</b>	<b>-119</b>	<b>5 188</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>								
Exploateringsfastigheter	–	1 852	–	–	2	1 854	–	1 854
Pågående Bostadsprojekt	–	975	–	–	-79	896	-76	820
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	273	–	–	4	277	–	277
Övriga fordringar	58	-140	354	11	244	527	–	527
Likvida medel	40	102	–	–	400	542	–	542
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>98</b>	<b>3 062</b>	<b>354</b>	<b>11</b>	<b>571</b>	<b>4 096</b>	<b>-76</b>	<b>4 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 436</b>	<b>6 200</b>	<b>356</b>	<b>25</b>	<b>386</b>	<b>9 403</b>	<b>-195</b>	<b>9 208</b>
<b>Eget kapital inklusive minoritetens andel</b>	<b>605</b>	<b>2 396</b>	<b>30</b>	<b>-2</b>	<b>895</b>	<b>3 924</b>	<b>-195</b>	<b>3 729</b>
<b>Långfristiga skulder</b>								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	600	600	–	600
Långfristiga räntebärande lån	1 541	128	–	–	–	1 669	–	1 669
Derivatinstrument	–	11	–	–	–	11	–	11
Leasingskuld	–	165	1	–	9	175	–	175
Uppskjuten skatteskuld	17	171	–	–	–	188	–	188
Övriga avsättningar	–	–	–	–	8	8	–	8
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>1 558</b>	<b>475</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>617</b>	<b>2 651</b>	<b>–</b>	<b>2 651</b>
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	391	391	–	391
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	68	1 630	–	–	–	1 698	–	1 698
Efterställda räntebärande reverslån	12	330	–	4	–	346	–	346
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	193	1 369	325	23	-1 517	393	–	393
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>273</b>	<b>3 329</b>	<b>325</b>	<b>27</b>	<b>-1 126</b>	<b>2 828</b>	<b>–</b>	<b>2 828</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 436</b>	<b>6 200</b>	<b>356</b>	<b>25</b>	<b>386</b>	<b>9 403</b>	<b>-195</b>	<b>9 208</b>

**Not 2. Segmentsredovisning, forts.****Resultat januari–december 2020**

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO <sup>1)</sup>	Koncernövergripande <sup>3)</sup>	Totalt enligt Segment	Justering <sup>4)</sup>	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	-1 557
Resultat från andelar i dotterföretag	29	–	–	–	–	29	–	29
<b>Rörelseresultat</b>	<b>35</b>	<b>192</b>	<b>47</b>	<b>35</b>	<b>-127</b>	<b>182</b>	<b>49</b>	<b>231</b>
Finansnetto	-47	-24	–	–	-64	-135	–	-135
Värdeförändring <sup>2)</sup> derivatinstrument	–	6	–	–	–	6	–	6
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter	80	–	–	–	–	80	–	80
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	51	51	–	51
Värdeförändring <sup>2)</sup> förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-27	94	-47	-40	16	-4	–	-4
<b>Periodens resultat</b>	<b>41</b>	<b>268</b>	<b>–</b>	<b>-5</b>	<b>-124</b>	<b>180</b>	<b>49</b>	<b>229</b>
Minoritetens andel av resultatet	-22	-69	–	1	–	-90	55	-35

**Not 2. Segmentsredovisning, forts.****Balans per 2020-12-31**

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO <sup>1)</sup>	Koncernövergripande <sup>3)</sup>	Totalt enligt Segment	Justering <sup>4)</sup>	Totalt enligt IFRS
<b>Anläggningstillgångar</b>								
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 bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	166	2	–	7	175	–	175
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	1	–	–	–	1	–	1
Uppskjuten skattefordran	–	3	–	–	4	7	–	7
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>2 547</b>	<b>3 432</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>-331</b>	<b>5 665</b>	<b>-156</b>	<b>5 509</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>								
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
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>130</b>	<b>2 872</b>	<b>466</b>	<b>58</b>	<b>443</b>	<b>3 969</b>	<b>-13</b>	<b>3 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 677</b>	<b>6 304</b>	<b>468</b>	<b>73</b>	<b>112</b>	<b>9 634</b>	<b>-169</b>	<b>9 465</b>
<b>Eget kapital inklusive minoritetens andel</b>	<b>628</b>	<b>2 486</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>836</b>	<b>3 959</b>	<b>-169</b>	<b>3 790</b>
<b>Långfristiga skulder</b>								
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
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>1 566</b>	<b>500</b>	<b>3</b>	<b>–</b>	<b>1 213</b>	<b>3 282</b>	<b>–</b>	<b>3 282</b>
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
<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>483</b>	<b>3 318</b>	<b>459</b>	<b>70</b>	<b>-1 937</b>	<b>2 393</b>	<b>–</b>	<b>2 393</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 677</b>	<b>6 304</b>	<b>468</b>	<b>73</b>	<b>112</b>	<b>9 634</b>	<b>-169</b>	<b>9 465</b>



### 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 1 399 (833) enheter i förvaltning. Samtliga bostäder är uthyrda med avtal omfattande löptider mellan 3–8 år med ett driftnetto om 157 Mkr om året och är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder.

Belopp i Mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Ingående fastighetsvärde	2 489	1 508	1 508
Färdigställda fastigheter*	899	701	896
Orealiserade värdeförändringar	113	66	80
Årets investeringar	–	5	5
<b>Utgående ackumulerat fastighetsvärde</b>	<b>3 501</b>	<b>2 280</b>	<b>2 489</b>
<b>Utgående redovisat verkligt värde</b>	<b>3 501</b>	<b>2 280</b>	<b>2 489</b>

\* Innefattar omklassificering från förvaltningsfastigheter under uppförande som färdigställts 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 Svenska Nyttobostäders verksamhet se deras årsredovisning för 2020 och delårsrapport för tredje kvartalet 2021 på hemsidan ([www.nyttobostader.se](http://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	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Ingående fastighetsvärde	2 763	1 602	1 602
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	1 400	1 400
Nedlagda produktionskostnader	1 264	301	592
Orealiserade värdeförändringar i produktion	246	34	51
Periodens färdigställda fastigheter	-899	-701	-896
Avvecklade fastigheter	-77	–	–
Omklassificeringar	–	14	14
<b>Utgående ackumulerat fastighetsvärde</b>	<b>3 297</b>	<b>2 650</b>	<b>2 763</b>
<b>Utgående redovisat verkligt värde</b>	<b>3 297</b>	<b>2 650</b>	<b>2 763</b>

\* I samband med att avtalen mellan affärsområde Projektutveckling och Förvaltning teknas omklassificeras fastigheten från exploateringsfastighet till förvaltningsfastighet under uppförande. När projektet färdigställts 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		
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Räntederivat	4	11	9	4	11	9
Obligationslån	2 600	991	1 200	2 600	991	1 200
	<b>2 604</b>	<b>1 002</b>	<b>1 209</b>	<b>2 604</b>	<b>1 002</b>	<b>1 209</b>

### Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

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

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

### Räntederivat

Verkligt värde för räntederivat baseras på marknadsvärdering av framtida kassaflöden per balansdagen 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		
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Fastighetsinteckningar*	4 640	3 003	3 050	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar**	470	256	640	–	–	–
	<b>5 110</b>	<b>3 259</b>	<b>3 690</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

\* Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 30 september 2021 uppgick till 3 421 (3 003) Mkr.

\*\* Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgår till 320 (256) Mkr.

Eventalförpliktelser	Koncernen			Moderbolaget		
	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag*	276	–	–	1 920	1 385	1 540
Tilläggsköpeskillingar i projekt**	–	231	203	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	1 026	–	87	–	–	–
	<b>1 302</b>	<b>231</b>	<b>290</b>	<b>1 920</b>	<b>1 385</b>	<b>1 540</b>

\* Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 340 Mkr för finansiering avseende förvärv av förvaltningsobjekt under det börsnoterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (Publ). Eventalförbindelser för koncernen om 276 Mkr avser det nyttillkomna dotterbolaget Järntorget Byggintressenters ställda borgensåtaganden gentemot sina dotterbolag.

\*\* Avser tilläggsköpeskillingar 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.

## Not 7. Rörelseförvärv

ALM Equity initierade under första kvartalet 2021 en förvärvsprocess avseende förvärv av Järntorget Byggtressenter AB och bud lämnades den 11 april 2021 vilket accepterades av huvudägarna den 22 april 2021. Alla avgörande avtal och beslut efter denna tidpunkt har skett i samråd med ALM Equity. Transaktionen gick därefter in i en första due diligence process och den 4 maj 2021 offentliggjordes affären och en fördjupad due diligence process genomfördes innan slutligt förvärvsavtal skrevs under den 1 juni 2021. Betalning och slutligt tillträde genomfördes den 30 juni 2021. Köpeskillingen uppgick till cirka 1,7 Mdkr och baserades på årsbokslutet för 2020.

### Bakgrund

Genom affären har ALM Equity-koncernen fått större kraft för att driva på utvecklingen inom fastighetsbranschen med fokus på hållbarhet, digitalisering och industriellt byggande. ALM Equitys affärsområden har genom affären fått möjlighet att inta ledande positioner i Stockholms län inom sina respektive områden.

Efter förvärvet, per 30 juni 2021, har ALM Equitys affärsområde Projektutveckling en portfölj med 16 713 byggrätter, varav 2 912 är under produktion, vilket gör affärsområdet till en ledande bostadsutvecklare i Stockholms län. Affären ökade tillgången till nya byggrätter och kan genom ökade stordriftsfördelar bidra till en rörelsemarginalsförstärkning. Järntorget har även en gedigen erfarenhet av att utveckla bostäder till förvaltningsmarknaden och med de nya byggrätterna som tillförts affärsområde Projektutveckling så möjliggörs tillväxt av portföljen av förvaltningsfastigheter till en ledande position på förvaltningsmarknaden i Stockholm på sikt.

Genom Järntorget dotterbolag Bomodul i Bodafors AB kan ALM Equitys affärsområde Entreprenad integrera ett erbjudande som innehåller egna trämoduler i svenskt trä och därigenom öka industrialiseringsgraden och det hållbara byggandet.

Tabellen nedan visar verkligt värde på förvärvade nettotillgångar som redovisats per förvärvsdagen.

### Verkligt värde fastställt vid förvärvet Belopp i Mkr

Materiella anläggningstillgångar	13
Finansiella anläggningstillgångar	12
Uppskjuten skattefordran	18
Övriga anläggningstillgångar	1
Exploateringsfastigheter	1 022
Pågående projekt	803
Varulager	10
Kund- och övriga fordringar	89
Kortfristiga placeringar	117
Likvida medel	278
Resultat för Q1 2021 inkl. minoriteter	-14
Långfristiga räntebärande skulder	-13
Garantiavsättning	-11
Uppskjuten skatteskuld	-117
Övriga långfristiga skulder	-34
Kortfristiga räntebärande skulder	-313
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-48
Leverantörs- och övriga skulder	-122
<b>Identifierbara nettotillgångar</b>	<b>1 690</b>
Goodwill	–
<b>Total köpeskillning</b>	<b>1 690</b>

### Finansiering

Köpeskillingen om 1,7 Mdkr har finansierats via en kombination av kapitalmarknadsinstrument där 1 Mdkr finansierats via obligationsmarknaden, cirka 0,4 Mdkr finansierats via riktade emissioner av preferensaktier och en riktad emission av stamaktier på cirka 0,3 Mdkr till tidigare ägare av Järntorget Byggtressenter.

### Ledningens bedömning rörelseförvärv

Förvärvets huvudsyfte är att skapa möjlighet för ALM Equitys affärsområden att växla upp sina verksamheter. Grunden för förvärvet ligger byggrättsportföljen som matchar i lokalisering och flexibilitet att utveckla mot både förvaltnings- och privatmarknad. Med detta följer hela Järntorget-koncernen med personal, system och processer vilka avses integreras i respektive affärsområde.

Det övervärde som betalades vid förvärvet bedömdes direkt hänförligt till byggrättsportföljen och allokades ut som en del i projektanskaffningen för valda projekt i förvärvad byggrättsportfölj. Det fördelades på 5 exploateringsfastigheter med färdig byggrätt och 14 exploateringsfastigheter under detaljplanearbete, samtliga belägna inom Stockholms län. Hela byggrättsportföljen sånär som de projekt som är under byggnation genomgår en konceptualiseringsprocess för att styras om mot ALM Equitys processer och utvecklingsstrategi.

Vid koncentrationskontroll bedömde ledningen att det är svårt att hävda att respektive projekt i sig har identiska risker då de är lokaliserade i olika områden i Stockholms län, potentiellt har olika kundriktning på sikt och är i olika faser i utvecklingsprocessen. Till det kan tilläggas att avsikten också är att integrera den befintliga personalen och tillsammans rusta för framtiden vilket talar för rörelseförvärv. Därmed bedömer ledningen att detta är ett rörelseförvärv.

### Ledningens bedömning konsolidering

Eftersom transaktionen genomfördes under andra kvartalet och Järntorget upprättar kvartalsbokslut har det bedömts utmanande att redovisa ett rättvisande resultat med utgångspunkt för förvärvstidpunkten. Ledningen har därför, med hänvisning till förenklingsregeln, beslutat att ALM Equity gör en fullständig konsolidering av andra kvartalets räkenskaper från Järntorget. Förvärvet av Järntorget har därmed för andra kvartalet bidragit med en omsättning om 470 Mkr och resultat för perioden om 75 Mkr. För perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 hade Järntorget totalt en omsättning om 500 Mkr och ett resultat om 75 Mkr.

# 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 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.

### Substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier.

# Aktieägarinformation

## GRANSKNING

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 november 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](mailto:certifiedadviser@penser.se)

## RAPPORTDATUM

- 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.

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