

Q2

Halvårsrapport

JANUARI–JUNI 2022

HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- ALM Equity och Aros Bostadsutveckling AB tecknade avsiktsförklaring om att skapa en av Storstockholms största bostadsutvecklare.
- ALM Småa Bostad har frånträtt byggrättsportföljen om 11 000 byggrätter till Klöver AB som numera ingår som ett intressebolag i koncernen.
- ALM Equity och Corem Property Group omförhandlade det överenskomna fastighetsvärdet i Klöver AB efter de senaste månadernas utveckling på finansmarknaden och ökad inflation. Det har minskat den positiva resultateffekten i innevarande kvartal med 345 Mkr.
- Affärsområde Projektutveckling har i samband med strukturaffärerna för Klöver och Aros även genomfört en intern värdering av kvarvarande byggrätts- och projektportfölj med en total reservering om 500 Mkr. Den positiva nettoeffekten av Klövertransaktionen och reserveringarna blir cirka 1,3 Mdkr för kvartalet.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- ALM Equity har tecknat avtal om att avyttra en byggrättsportfölj om cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostadsutveckling AB mot betalning av en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler som motsvarar en ägarandel om cirka 35 procent i Aros Bostadsutveckling AB. Affären är villkorad av godkännande av finansärer och bolagsstämma i Aros Bostadsutveckling AB.
- Efter att villkoren för transaktionen med Aros Bostad uppfylls kommer ALM Equity ha tre större innehav i självständiga intressebolag. Detta frigör resurser att lägga extra fokus och expandera den kvarvarande verksamheten i koncernen via strategiska samarbeten och förvärv.
- ALM Equity avyttrar 20 procent av 2xA Entreprenad till verkställande direktören för bolaget. Transaktionens syfte är att skapa långsiktigt incitament att driva och utveckla entreprenadverksamheten för fortsatt tillväxt. Se mer information på sidan 15.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Nettoomsättning, Mkr	4 438	752	5 333	925	2 096
Periodens resultat, Mkr	1 333	62	1 607	118	3 423
Avkastning på EK (stamaktie), %	12	-1	13	-2	54
Soliditet, %	56	38	56	38	54
Likvida medel, Mkr	1 396	966	1 396	966	1 954
Eget kapital, Mkr	7 985	4 637	7 985	4 637	7 154
Balansomslutning, Mkr	14 273	12 161	14 273	12 161	13 132

Nyckeltal per aktie	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Justerat substansvärde*, per stamaktie, kr	958	905	958	905	986
Börskurs på bokslutsdagen, kr	672	780	672	780	986
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	122,73	0,07	132,53	-2,15	314,42

*Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity, definition sidan 31.

Dags att tröska – nu skiljs agnarna från vetet

Det kommer att bli tufft! Fastighetssektorn har under flera år levt i en perfekt värld med hög efterfrågan, låga räntor och en stor mängd riskvilligt kapital. Det har lockat många att pröva lyckan och möjliggjort affärer med långsiktigt ohållbara yieldnivåer.

Den perfekta världen övergick under våren till en perfekt storm av inflation, komponentbrist och makroekonomisk osäkerhet, mycket drivet av kriget i Ukraina. Konsumtionsbuffertar, som byggts upp under pandemin, släpptes samtidigt lösa och eldade på inflationen ytterligare. Med snabbt stigande räntor och rekordhög inflation har det därför blivit en effektiv handbromssladd i bästa James Bond-stil.

Det är nu det kommer att bli smärtsamt tydligt vilka fastighetsaktörer som har köpt för dyrt, med för hög belåning och fel koncept och vilka som har en sund affär i grunden. Drivhuset för opportunistiska utvecklare har rasat ihop och investeringsklimatet för hyresmarknaden har samma temperatur som min frysbox. Dessutom kommer konsumtionsutrymmet och därmed betalningsviljan att krympa när reallönerna sjunker samtidigt som räntorna stiger. Marknaden kommer att skilja agnarna från vetet.

Finansiering av fastighetsprojekt kommer att bli dyrare med bankräntor närmare fyra procent vid årsskiftet. Samtidigt kommer vi sannolikt se att den del av obligationsmarknaden som dopats av billiga ECB-pengar inte får åtnjuta samma förmåner framöver.

VI ÄR RÄTT POSITIONERADE

De som har rätt portfölj och rätt erbjudande kommer att kunna dra nytta av dagens läge. ALM Equitys portfölj av innehav med olika inriktning har vart och ett tydliga styrkor i denna marknad. Koncernen har även en stabil balansräkning med en soliditet på 56 procent och likvida medel om 1,4 Mdkr.

Klöverns byggrättspportfölj är fokuserad på yteffektiva lägenheter i Stockholm och Mälardalen där efterfrågan kommer att vara fortsatt stark. Utgångsläget är optimalt med en nästintill obelånad portfölj och kommande produktionsstarter vilket innebär att hyresnivåerna i de nyproducerade fastigheterna kan anpassas för att uppnå en tillfredsställande yieldnivå.



Svenska Nyttobostäder, som har haft vissa utmaningar under pandemin med minskad efterfrågan i vissa kundsegment, upplever nu att marknaden har stärkts. Cirka 85 procent av bolagets totala hyresvärde följer antingen KPI eller har en fast uppräknings, varav majoriteten av dem följer KPI fullt ut. Leveranserna fram till 2025 kommer dessutom ske till fastpris från affärsområde Projektutveckling. Detta innebär att bolaget har goda förutsättningar för att leverera riktigt bra driftnetton.

Inom affärsområde Entreprenad har vi börjat märka av att prisökningarna på vissa insatsvaror har kulminerat, till exempel inom installationer. Samtidigt ligger prisnivån för många komponenter högt vilket affärsområdet arbetar för att hantera genom aktiva val och utvärderingar av byggsystem inför varje entreprenadavtal. Vi tog under kvartalet tillvara på ett gyllene tillfälle att komplettera affärsområdet med en ny verksamhet, 2xA Anläggning med fokus på grund och markanläggningsarbeten.

Vi har efter kvartalets slut valt att överlåta 20 procent av 2xA Entreprenad till Thomas Carlsson, VD för 2xA Entreprenad AB. Syftet är att skapa ett långsiktigt engagemang att driva och utveckla entreprenadverksamheten till nästa nivå. Vi ser potential i att växa affären bredare med externa kundgrupper samtidigt som vi växlar upp hållbarhetsperspektivet i verksamheten.

Efter det slutliga avtalet med Aros Bostad som tecknades den 15 augusti kommer ALM Equity bli ägare av cirka 35 procent i en välpositionerad utvecklare med en blandad portfölj av byggrätter. Vi har därmed omvandlat 1 500 byggrätter för privatmarknaden till ett innehav i en skicklig och noterad bostadsutvecklare.

”Vi gör det vi har sagt att vi ska göra – bygger och utvecklar bolag och ser sedan till att synliggöra värden”

BOLAGSPORTFÖLJ MED RISKBALANSERING

Genom affären med Klöver och Nyttobostäder har vi tagit en långsiktigt viktig position inom Stockholms bostadsmarknad med fokus på hyresbostäder. Genom affären med Aros Bostad får vi ett innehav som fokuserar på bostadsutveckling med slutkunder inom både privat och förvaltningsmarknaden. Dessa affärer är viktiga steg i vår strategi att bli en bolagsutvecklare i fastighetssektorn och innehaven kommer att förvaltas genom aktiv ägarstyrning.

Efter genomförandet av transaktionen för Klöver har övervärden realiserats om cirka 1,9 Mdkr. När villkoren för affären med Aros uppfylls kommer ytterligare cirka 400 Mkr att synliggöras, vilket förväntas ske under andra halvåret 2022. I samband med dessa strukturaffärer har även en intern värdering av värdena på kvarvarande byggrätts- och projektportfölj genomförts med en total reservering om 500 Mkr. Trots reserveringen blir den positiva nettoeffekten av Klövertransaktionen och reserveringarna cirka 1,4 Mdkr för innevarande kvartal.

Förutom att de strategiska transaktionerna synliggör värden idag så får ALM Equity genom sitt fortsatta innehav även ta del av framtida värdeskapande i bolagen. ALM Equity kommer att fokusera resurserna på att expandera och utveckla vidare de kvarvarande verksamheterna inom koncernen.

Vår kvarvarande verksamhet inom affärsområde Projektutveckling omfattar cirka 5 000 byggrätter med en kommande omsättning om cirka 10 Mdkr fram till slutleverans 2026. Vi kommer att växa vidare genom att vara aktiva på marknaden med förvärv av byggrätter i stora projekt och av bolag som passar in i utvecklingen av vår framtida bolagsportfölj. Nu kommer det finnas möjligheter att göra om samma fantastiska värdeskapanderesa som vi har gjort med förvärven av Småa och Järntorget.

Värdeskapande i ALM Equity handlar inte om fantasifulla uppjusteringar av tillgångsvärden utan om att hitta och skapa nya tillgångar.

Nu fortsätter vi vårt bolagsbygge!

Joakim Alm, VD

Detta är ALM Equity

ALM Equity utvecklar och investerar i bolag inom fastighetsbranschen som drivs på ett kostnadseffektivt sätt med goda marginaler för hög riskjusterad avkastning.

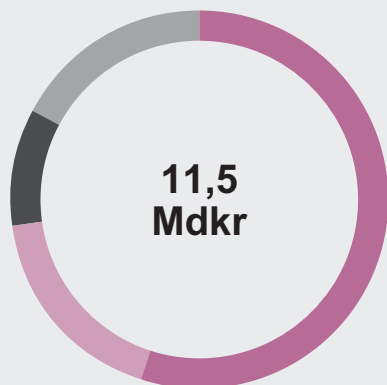
Verksamheterna är strukturerade i fyra affärsområden med fristående bolag och varumärken inom förvaltning, projektutveckling, entreprenad och digitala tjänster. Bolagen förenas i en gemensam vision om ett hållbart boendekoncept för framtiden.

ALM Equitys verksamheter kan kategoriseras i två olika delar; Koncernbolag respektive Intressebolag. Koncernbolagen drivs operativt av ALM Equity som har ett direkt inflytande över dem. Intressebolagen utgörs av både noterade och onoterade bolag, där ALM Equitys påverkan och inflytande över dessa bolag främst sker via styrelserepresentation. ALM Equitys strategi är inte att förvärva minoritetsinnehav via börsen.

Affärsmodellen bygger på att förvärva, strategiskt utveckla och organisera verksamheter för att optimera värdeskapande. På sikt när verksamheterna når rätt mognadsgrad möjliggörs fortsatt utveckling mot att bli självständiga bolag. Samtliga intressebolag härstammar från tidigare verksamheter inom ALM Equity enligt denna modell och har synliggjort värdeskapandet som skett på vägen.



Andel av justerat substansvärde*



- Förvaltning **55 procent (6,4 Mdkr)**
- Projektutveckling **18 procent (2,1 Mdkr)**
- Entreprenad **10 procent (1,1 Mdkr)**
- Moderbolagets tillgångar **17 procent (1,9 Mdkr)**

* Marknadsvärderingen är genomförd av PWC, definition återfinns på sidan 31.

Marknadsvärdering och justerade substansvärden

Sedan 2021 synliggörs skapade värden inom ALM Equitys innehav i koncernen genom extern värdering som genomförs kvartalsvis av PwC. Svenska Nyttobostäder AB (publ) är börsnoterat så värdet utgår från stängningskursen för kvartalet.

Bedömt marknadsvärde

Mdkr	2022-06-30	2022-03-31	2021-12-31	2021-09-30	2021-06-30
Affärsområde Förvaltning	6,4	3,1	3,3	3,8	3,8
Affärsområde Projektutveckling	2,1	6,4	5,5	5,1	4,7
Affärsområde Entreprenad	1,1	1,3	1,4	1,3	1,1
Moderbolagets tillgångar	1,9	1,9	2,0	1,6	1,7
Summa marknadsvärde	11,5	12,7	12,2	11,8	11,3

Marknadsvärdet fördelas på ALM Equity aktieägare enligt följande: 1,3 Mdkr till preferensaktieägarna och 10,2 Mdkr till stamaktieägarna. Det motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 958 kr. Aktiekursen uppgick per 30 juni 2022 till 672 kr per stamaktie.

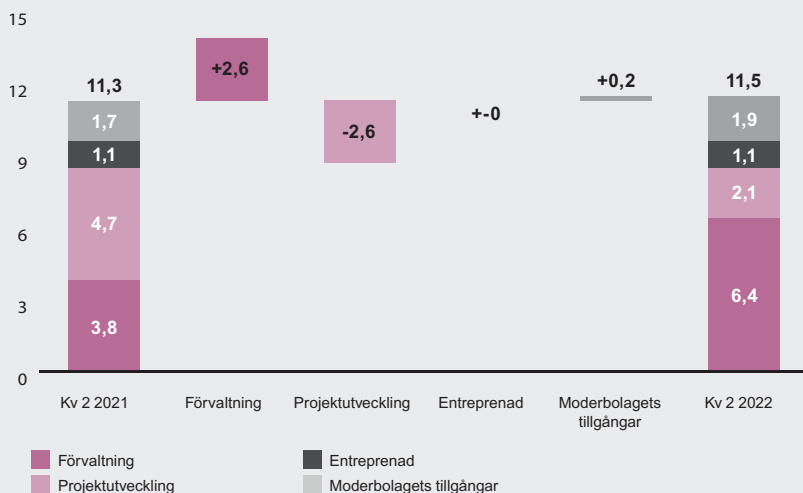
Sedan föregående kvartal har ALM Equitys aktieägare fått utdelning motsvarande 30 Mkr och marknadsvärdet har minskat med 1,2 Mdkr.

Under perioden har en omfördelning av värden skett från affärsområde Projektutveckling till affärsområde Förvaltning till följd av bildandet av Klövern där cirka 11 000 av ALM Småas byggrätter såldes till Klövern i utbyte mot aktier i bolaget.

I värderingen är ALM Equitys aktieinnehav värderat till det bokförda aktievärdet justerat för ännu ej betalda ovillkorade aktieägartillskott. I Klövern kommer det ske ett fortsatt värdeskapande av utveckling och förvaltning av de byggrätter som sålts över.

Den negativa effekten på marknadsvärdet kan även hänföras till ett antal andra komponenter där de huvudsakliga är börsvärdet på Svenska Nyttobostäder som har minskat med 0,5 Mdkr sedan föregående kvartal, försiktigare antagande i affärsområde Projektutvecklings affär, ökade avkastningskrav på eget kapital och högre räntenivåer.

Utveckling av justerat substansvärde,* Mdkr



Sedan motsvarande kvartal 2021 har en ökning av ALM Equitys substansvärde skett med 0,2 Mdkr. Vilket hänförligt till realiserade värdeförändringar från verksamheterna. Under andra kvartalet 2022 påverkades värdet på Svenska Nyttobostäder väsentligt av nedgången på börsen och marknadsläget verksamheterna.

*Värdering är genomförd kvartalsvis av PwC, för definition se sidan 31.

Marknadskommentar

MAKROINDIKATORER

Vi har under en längre tid haft en stark fastighetsmarknad med stigande bopriser på privatmarknaden och stor efterfrågan på förvaltningsfastigheter inom alla segment hos både förvaltande bolag och institutioner. Centralbankerna har haft en generös penningpolitik och det har funnits god tillgång på kapital på marknaden. Samhällets påverkan av pandemin har gradvis minskat och i Sverige har samtliga restriktioner släppt. Effekterna av pandemin var länge ytterst begränsade på entreprenad- och fastighetsmarknaden.

De senaste månaderna har inflationen ökat till nivåer vi inte har sett i Sverige på mycket länge. En av förklaringarna är den störning i världshandeln och bristsituation på vissa insatsvaror som de stränga pandemirestriktionerna i Kina har inneburit. En annan viktig förklaring till den ökande inflationen är effekterna av kriget i Ukraina. Det har delvis inneburit brist på vissa råvaror och insatsvaror, men har även drivit upp priset på energi till följd av handelsrestriktionerna mot Ryssland. Riksbanken har agerat genom att snabbt ändra räntebanan och indikerar ytterligare höjningar av styrräntan framöver, vilket kommer att få effekter på marknadsräntor och därmed tillgång på kapital, men även köpkraft hos privatpersoner.

Den stora frågan nu är om vi ser en tillfällig ökning av inflationen eller om det är på väg att bita sig fast i ekonomin. Hittills har inflationsimpulserna kommit utifrån; från krig och globala leveransproblem. Inflationen syns nu tydligt även i livsmedelspriserna. Förhoppningsvis är dessa effekter tillfälliga, men om utvecklingen smittar av sig på exempelvis löner blir problemen allvarigare och pressar sannolikt upp priserna ytterligare.

FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetssektorn har påverkats av brist på insatsvaror, inflation och höjt ränteläge vilket påverkar verksamheterna i olika omfattning. Förvaltningsbolagen är mer påverkade

av ränteläget. Ökade låne- och driftskostnader kan i viss mån föras över i hyreshöjningar, men beror delvis på hur köpkraften ser ut för olika bostadssegment. För tillkommande nyproduktion av bostäder i orter där efterfrågan är svag och kanske beroende av statligt investeringsstöd för att få ner hyresnivåerna, bedömer vi att möjligheterna är små att föra över prisökningar på hyresgästen. Detsamma gäller för ineffektiva bostäder som inte planerats på bästa sätt för att optimalt passa den målgrupp som bor i dessa. För yteffektiva bostäder i marknader med stark efterfrågan och god betalningsvilja kommer det att finnas en stark efterfrågan och betalningsvilja även under tuffare marknadsförutsättningar. Högre räntor kommer helt eller delvis kunna kompenseras med högre hyresnivåer där man har ett bra läge och en attraktiv produkt.

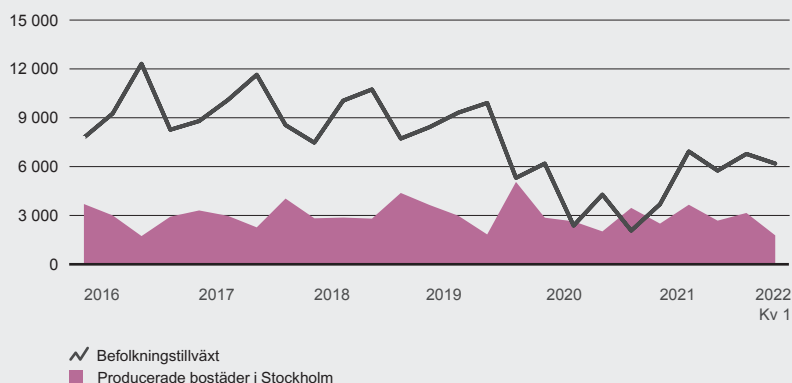
Fastighetsutveckling är mindre påverkat av ränteläget men högre priser, brist på insatsvaror och lägre köpkraft kommer att bidra till att färdigställandetakten tillfälligt minskar. De pågående entreprenader som är startade kommer slutföras men därefter kommer takten successivt att minska.

Inom bygg och entreprenadbranschen finns det fortfarande ett hot mot kalkbrytningen i Slite på Gotland, där det tillfälliga tillståndet löper ut den 31 december 2022. Ett totalt stopp får på kort sikt stora konsekvenser, men på längre sikt går det givetvis att hitta andra leverantörer som kan öka sin produktion och kan ersätta den produktion som faller bort.

TRENDER/SPANINGAR

I takt med att entreprenaderna avslutas och färre startas kommer kapacitet på marknaden att frigöras. Marknaden lugnar ned sig samtidigt som det kommer tillkomma ny kapacitet där det finns brist. Inom en 12 månadersperiod bedömer vi att marknaden kommer att ha hittat en ny jämviktsnivå med stabilare priser efter stabilisering och tillbakagång.

Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholms Län, per kvartal 2016–2022



* Källa: SCB

3,5

Antal färdigställda bostäder halverades nästan i första kvartalet i år jämfört med fjärde kvartalet 2021. Samtidigt låg befolkningstillväxten på samma höga nivå, vilket innebär att det i första kvartalet gick 3,5 nyinflyttad stockholmare per varje ny bostad. Den omvända trenden med lägre befolkningstillväxt som vi såg under 2020 är definitivt bruten.

Affärsområde Förvaltning

55 %

Andel av justerat substansvärde*

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

Affärsområde Förvaltning äger och utvecklar bolag som förvaltar yteffektiva bostäder i kommunikationsnära lägen i Storstockholm. Bolagens kärnkompetens är att utveckla hyresgästanpassade och hållbara koncept till företag och privatpersoner, samt arbeta för effektiv och smart förvaltning av moderna hyresfastigheter.

VERKSAMHETEN UNDER KVARTALET

- ALM Equitys och Corem Property Groups gemensamma förvaltningsbolag Klöver AB tillträdde fastighetsportföljen omfattande totalt cirka 24 000 byggrätter varav cirka 11 000 kommer från ALM Equitys affärsområde Projektutveckling.
- Till följd av utvecklingen på finansmarknaden och ökad inflation beslutade ALM Equity och Corem Property Group att se över de överenskomna fastighetsvärdena i införsäljningen till Klöver. Det har minskat anskaffningsvärdet på innehavet i intressebolag med 345 Mkr.
- Klöver AB förvärvade färdigställda fastigheter genom apportemission, vilket späder ut ALM Equitys ägarandel från 49 procent till 46 procent.

VERKSAMHETEN EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

Nyckeltal

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Resultat från intressebolag, Mkr	-10	-	-6	-	174
Andelar i intressebolag, Mkr	7 669	-	7 669	-	3 315
Eget kapital, Mkr	3 279	655	3 279	655	3 911
Balansomslutning, Mkr	8 201	2 712	8 201	2 712	4 379
Justerat substansvärde, Mdkr	6,4	3,8	6,4	3,8	3,3

Mer information om intressebolag i not 6.

AFFÄRSOMRÅDETS INNEHAV

Nedan följer information om affärsområdets väsentliga innehav baserat på rapportering från bolagen. Detta affärsområde omfattar framförallt bolag som är klassificerade som innehav i intressebolag och som drivs självständigt från ALM Equity.



Svenska Nyttobostäder är ett noterat förvaltningsbolag som äger och förvaltar bostadsfastigheter i Stockholmsområdet. Hyresgästerna är privatpersoner, företag och myndigheter.

Intressebolag

Nominell ägarandel: 45 procent

Bokfört aktievärde: 3,3 Mdkr

Börsvärde total: 5,6 Mdkr, varav ALM Equitys del 2,6 Mdkr

Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

Tabellen visar Svenska Nyttobostäders totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel är 45 procent. Innehavet i Svenska Nyttobostäder omklassificerades till intressebolag i december 2021 och redovisas därefter enligt kapitalandelsmetoden. Mer information i not 6 och på bolagets hemsida www.nyttobostader.se.

	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Fastighetsvärde, Mkr*	12 791	11 908	12 791	11 908	12 507
Antal enheter i förvaltning	1 822	911	1 822	911	1 371
Antal enheter i fastighetsportföljen**	5 870	5 879	5 870	5 879	5 870

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

** Inkluderar samtliga förvärvade men ej tillträdde fastigheter, såsom avtalade enheter och enheter under produktion.

KLÖVERN

Klövern är ett förvaltningsbolag som utvecklar, äger och förvaltar hyresbostäder till privatmarknaden i Stockholm och Mälardalen.

Intressebolag

Nominell ägarandel: 46 procent

Bokfört aktievärde: 3,8* Mdkr

Justerat substansvärde: 3,8 Mdkr för ALM Equitys andel

*Bokfört aktievärde justerat med skulden för tillskott till bolaget.

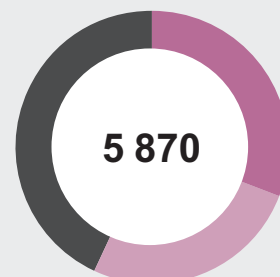
Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

Tabellen visar Klöverns totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 46 procent. Innehavet klassificeras som intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Mer information i not 6 och på bolagets hemsida www.klovern.se.

	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Fastighetsvärde, Mkr*	9 683	–	9 683	–	–
Antal enheter i förvaltning	376	–	376	–	–
Antal enheter i fastighetsportföljen	24 500	–	24 500	–	–

* Baserat på fastighetsvärden kommunicerade från Klöver AB i samband med bokslutet för 2022-06-30.

Antal förvaltningsenheter, Svenska Nyttobostäder



- Färdigställda 1 822
- Under produktion 1 535
- Avtalade 2 513

Affärsområde Projektutveckling

18%

Andel av justerat substansvärde*

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

Affärsområde Projektutveckling äger och utvecklar bolag som säljer kommunikationsnära fastigheter till företag och privatpersoner främst i Storstockholm. Bolagens kärnkompetens är att optimera fastigheternas byggrätter, innehåll och upplåtelseform för att maximera deras värde på fastighetsmarknaden och möta marknadens efterfrågan.

VERKSAMHETEN UNDER KVARTALET

- ALM Equitys och Corem Property Groups gemensamma förvaltningsbolag Klöver AB tillträdde cirka 11 000 byggrätter från affärsområdet. Från maj har också alla anställningar för medarbetare, som accepterat erbjudandet, övergått till Klöver AB.
- ALM Equity och Aros Bostadsutveckling AB tecknade avsiktsförklaring om att skapa en av Storstockholms största bostadsutvecklare genom apport av cirka 1 500 byggrätter från ALM Equity mot 35 procent ägande i Aros Bostadsutveckling AB.
- Affärsområdet har i samband med strukturaffärerna för Klöver och Aros även genomfört en intern värdering av kvarvarande byggrätts- och projektportfölj med en total reservering om 500 Mkr. Den positiva nettoeffekten av Klövertransaktionen och reserveringarna blir cirka 1,4 Mdkr för kvartalet.
- Under kvartalet har affärsområdet arbetat vidare för att stävja potentiella effekter av omvärldsfaktorerna som påverkar leveranstider och materialpriser. Det har identifierats mindre tidsförskjutningar till följd av detta i den utestående leveransen till Svenska Nyttobostäder AB (publ) där kvarvarande leverans uppgår till 4 440 enheter varav 1 538 enheter är i produktion. Under kvartalet byggstartades 154 enheter i Sollentuna.
- Affärsområdet har styrt om fokus mot större stadsutvecklingsprojekt och tar sikte på att vidga det geografiska området.

VERKSAMHETEN EFTER PERIODENS SLUT

- ALM Equity tecknade avtal om att avyttra en byggrättsportfölj om cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostadsutveckling AB mot betalning av en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler som motsvarar en ägarandel om cirka 35 procent i Aros Bostadsutveckling AB. Avtalet är villkorat av stämmobeslut i Aros Bostadsutveckling AB och godkännande av finansörer. Tillträde är planerat under andra halvåret 2022.

Nyckeltal

	2022 apr-jun**	2021 apr-jun	2022 jan-jun**	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr*	4 803	1 454	5 539	1 834	3 159
Rörelseresultat, Mkr*	1 406	161	1 457	153	190
Rörelsemarginal, %	29	11	26	9	6
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 052	2 716	2 052	2 716	3 857
Pågående Bostadsprojekt, Mkr*	2 929	1 014	2 929	1 014	2 726
Eget kapital, Mkr	3 379	2 523	3 379	2 523	2 328
Balansomslutning, Mkr	8 017	8 877	8 017	8 877	8 547
Justerat substansvärde, Mdkr	2,1	4,7	2,1	4,7	5,5

* Enligt segmentsredovisningen där affärsområdets projektresultat är omräknat till en successiv modell som följer värdeutvecklingen utifrån upparbetade kostnader och försäljning. Det påverkar även värdet av Pågående Bostadsprojekt.

**Under andra kvartalet 2022 har Projektutveckling frånträtt en byggrättsportfölj om cirka 11 000 byggrätter som via affärsområde Förvaltning sålts in till intressebolaget Klöver AB. Affärsområdet har i samband med strukturaffärerna för Klöver och Aros även genomfört en intern värdering av kvarvarande byggrätts- och projektportfölj. Kvartalets rörelseresultat för affärsområdet uppgick till cirka 1,4 Mdkr trots att sammanlagda reserveringar minskar resultatet för kvartalet med cirka 500 Mkr.

AFFÄRSOMRÅDETS INNEHAV

Nedan följer information om affärsområdets innehav från rapportering i respektive bolag.

ALM Småa Bostad

ALM Småa Bostad är ett fastighetsutvecklingsbolag som genom fyra varumärken erbjuder ett brett utbud av bostäder till fastighetsförvaltande företag och privatpersoner i form av egna hem, bostadsrätter och större stadsutvecklingsprojekt med service och kommersiella inslag.

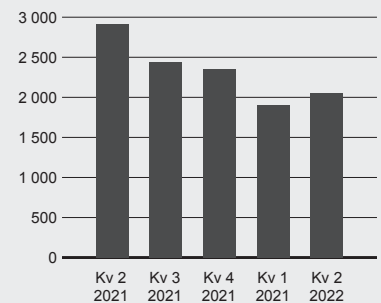
Nominell ägarandel: 100 procent

Justerat substansvärde: 2,1 Mdkr

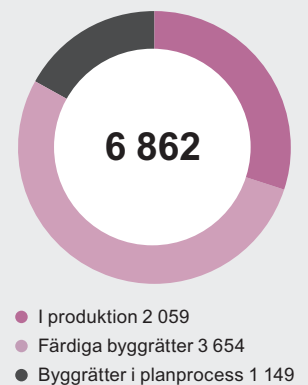


	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Antal enheter i total bygggrätsportfölj	6 862	16 713	6 862	16 713	18 211
– varav enheter i produktion	2 059	2 912	2 059	2 912	2 353
– varav färdiga byggrätter	3 654	6 816	3 654	6 816	7 400
– varav byggrätter i planprocess	1 149	6 985	1 149	6 985	8 458
Antal produktionsstartade enheter	154	896	175	896	917
– varav privatmarknaden	–	38	21	38	59
– varav förvaltning	154	858	154	858	858
Antal sålda enheter	27	440	55	478	614
– varav privatmarknaden	11	33	24	48	117
– varav sålda från lager (privatmarknad)	16	23	31	46	113
– varav förvaltning	–	384	–	384	384
Försäljningsgrad i produktion, %	99	96	99	96	98

Enheter i produktion vid kvartalets utgång



Antal enheter i total bygggrätsportfölj



93%

Andelen produktion till förvaltningsmarknaden stod för 93 procent av total produktion vid utgången av andra kvartalet 2022.

Affärsområde Entreprenad

10%

Andel av justerat substansvärde*

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

Affärsområde Entreprenad äger och utvecklar bolag som erbjuder fastighetsägare och byggentreprenörer entreprenad- och projekterings-tjänster i fastighetsprojekt. Bolagen kännetecknas av skalbara verksamheter, effektiva arbetssätt och nära entreprenörssamarbeten för att optimera både leverans och produkt.

VERKSAMHETEN UNDER KVARTALET

- 2xA Entreprenad har avropat entreprenad omfattande 154 enheter i flerbostadshus i Sollentuna.
- 2xA Entreprenad AB ingår entreprenadavtal om att uppföra cirka 200 enheter i Kista, Stockholm vilket kommer bli den första entreprenaden som levereras till Klöver AB.
- Affärsområdet kompletteras med bolaget 2xA Anläggning AB som kommer ha fokus på mark- och anläggningsarbeten. Initialt är deras huvudkund 2xA Entreprenad AB.
- Affärsområdet följer turbulensen i omvärlden som skapar både bristsituationer och prisökningar, hittills har det i vissa fall indikerats prisuppgångar upp mot 10 till 12 procent. Dialoger pågår med både aktuella leverantörer och kunder för att landa överenskommelse kring hur situationen kan hanteras på effektivt sätt.

VERKSAMHETEN EFTER PERIODENS SLUT

- ALM Equity avyttrar 20 procent av innehavet i 2xA Entreprenad till Thomas Carlsson, VD i 2xA Entreprenad AB. Transaktionen sker via bolag från båda parter. Transaktionens syfte är att skapa långsiktigt incitament att driva och utveckla entreprenadverksamheten för fortsatt tillväxt. Se mer information på sidan 15.

Nyckeltal

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Intäkter, Mkr	315	406	699	576	1 252
Rörelseresultat, Mkr	11	35	31	45	91
Rörelsemarginal, %	3	9	4	8	7
Antal anställda	84	86	84	86	82

AFFÄRSOMRÅDETS INNEHAV

Nedan följer information om affärsområdets innehav från rapportering i respektive bolag.



2xA är erbjuder totalentreprenad vid ny, till- eller ombyggnationer av fastigheter, liksom andra entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt.

Nominell ägarandel: 100 procent*

Justerat substansvärde: 1,1 Mdkr

*Efter periodens slut har 20 procent av innehavet avyttrats.

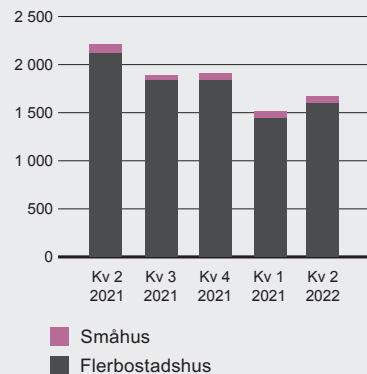
Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

Tabellen visar 2xA Entreprenads totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 100 procent.

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Intäkter, Mkr	262	300	536	470	892
Rörelseresultat, Mkr	19	29	29	42	87
Rörelsemarginal, %	7	10	5	9	10
Eget kapital, Mkr*	35	48	35	48	6
Balansomslutning, Mkr*	578	321	578	321	387
Orderingång, Mkr	141	864	141	1 088	1 444
Orderstock, Mkr	946	1 845	946	1 845	1 764
Byggstartade enheter, antal	154	896	175	896	59
Färdigställda enheter, antal	–	86	451	86	714
Justerat substansvärde, Mdkr	1,1	1,1	1,1	1,1	1,4

* 2xA Entreprenad AB gav vid årsskiftet koncernbidrag till andra bolag inom ALM Equity i och med att det är helägt bolag.

Enheter i produktion vid kvartalets utgång, 2xA



BOMODUL Bomodul tillverkar flexibla och högkvalitativa trähusmoduler till alla former av bostadsprojekt.

Nominell ägarandel: 80 procent

Justerat substansvärde: Bolaget är ej marknadsvärderat.

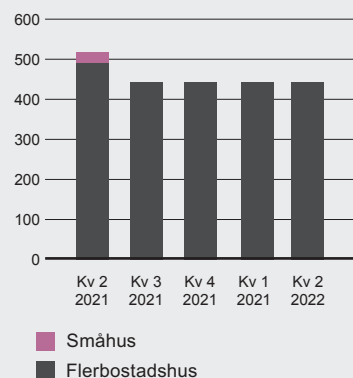
Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

Tabellen visar Bomoduls totala finansiella rapportering varav ALM Equitys andel uppgår till 80 procent. Innehavet klassificeras som koncernbolag med minoritet.

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun*	2021 jan-dec*
Intäkter, Mkr	44	36	92	36	133
Rörelseresultat, Mkr	0	5	-1	5	-2
Rörelsemarginal %	neg.	14	neg.	14	neg.
Orderingång, Mkr	–	146	–	146	207
Orderstock, Mkr	27	181	27	181	107
Färdigställda enheter, antal	–	–	–	–	–

* Bomodul förvärvades och tillträdades under andra kvartalet 2021. Affärsområdet konsoliderade därför enbart perioden april till december 2021 och det är den perioden som inkluderas ovan.

Enheter i produktion vid kvartalets utgång, Bomodul



Affärsområde Digitala tjänster

Affärsområde Digitala tjänster äger och utvecklar bolag som erbjuder kostnadseffektiva och användarvänliga tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i bostadsrättsföreningar, hyresfastigheter och stads kvarter.

VERKSAMHETEN UNDER KVARTALET

- Inga väsentliga händelser under kvartalet.

VERKSAMHETEN EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

AFFÄRSOMRÅDETS INNEHAV

Nedan följer information om affärsområdets innehav från rapportering i respektive bolag.



Your Block är en mobil plattform med syfte att förenkla kommunikation och samarbete i företag, föreningar och boenden.

Nominell ägarandel: 50 procent

Justerat substansvärde: Bolaget är ej marknadsvärderat.

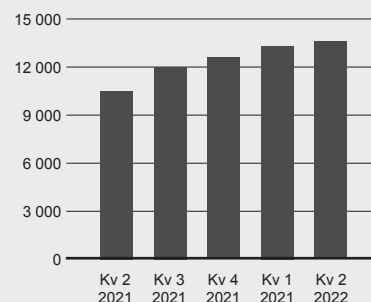
Finansiella och verksamhetsrelaterade nyckeltal

	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Intäkter, Mkr	–	–	–	–	–
Rörelseresultat, Mkr	-1	-2	-3	-3	-7
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Antal användare av app	13 600	10 500	13 600	10 500	12 600
Antal användare i fastigheter med digitala lås	1 500	120	1 500	120	1 100
Antal dörrar med digitala lås	500	50	500	50	100
Antal fastigheter med digitala lås	7	2	7	2	6

Andel av justerat substansvärde*

* Affärsområdet är ej marknadsvärderat och är därför ej inkluderat i det justerade substansvärdet.

Antal användare



Varav till ALM-koncernen 38 procent kvartal två.

Ekonomisk översikt

RESULTAT FÖR KVARTALET

Resultatet för kvartalet uppgick till 1 333 (62) Mkr. Kvartalet påverkas positivt av resultateffekten från affären med Corem Property Group och uppbyggnaden av det gemensamma bolaget Klöver AB som under kvartalet tillträtt byggrättsportföljer från båda parter till ett värde om cirka 10 Mdkr. Parterna omförhandlade det dock det överenskomna fastighetsvärdet efter de senaste månadernas utveckling på finansmarknaden och ökad inflation. Det har minskat den positiva resultateffekten i innevarande kvartal med 345 Mkr, det innebär en resultateffekt för ALM Equity om 1,9 Mdkr i transaktionen för Klöver.

Utöver det har affärsområde Projektutveckling genomfört en intern värdering av byggrätts- och projektportföljen i samband med strukturaffärerna för Klöver och Aros vilket medfört resultatpåverkan om minus 500 Mkr.

TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Tillgångar

Per 30 juni 2022 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 14 273 (12 161) Mkr, där andelar i intressebolag står för 7 692 Mkr varav andelen i Svenska Nyttobostäder uppgår till 3 323 Mkr och andelen i Klöver AB till 4 346 Mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 2 074 (2 716) Mkr och pågående bostadsprojekt uppgick till 2 261 (981) Mkr.

Byggrätter klassificeras om från exploateringsfastighet till pågående bostadsprojekt i samband med att de byggstartas. Fastigheter som beslutas säljas till den egna förvaltningen omklassificeras till förvaltningsfastighet under uppförande när avtal mellan affärsområdena är på plats.

Markanvisningar ligger utanför balansräkningen. De är avtalsmässigt att betrakta som optioner fram tills ett exploateringsavtal skrivs på varefter affären blir tvingande och redovisas under eventalförpliktelser.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter är lägre än motsvarande period föregående år, 120 (278) Mkr. I förhållande till föregående år är det synligt att lagerförsäljningarna får fart efter färdigställande och värdet sjunker successivt vartefter lagerandelarna säljs. Andelarna värderas externt vid årsbokslutet.

Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 4 226 (6 040) Mkr. Förändringen från motsvarande period föregående beror framförallt på omklassificeringen av Svenska Nyttobostäder till intressebolag. Den finansiering som specifikt kopplas till fastigheter och projekt är antingen i form av kort projektfinansiering under uppförande eller lång finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 7 985 (4 637) Mkr och soliditeten uppgick till 56 (38) procent.

En del av finansieringen inom affärsområde Projektutveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten. Externt tillskottskapital där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 1 246 (1 888) Mkr. Kapitalet har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underkott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 1 396 (966) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var -351 (234) 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 projektfinansiering är i huvudsak kortfristig då den löpande omförhandlas medan finansieringen av förvaltningsfastigheter är långsiktig.

Räntan på låneskulder var per den 30 juni i spannet 1,55–7,50procent med en genomsnittsränta på 3,23 procent. Det finns tre utestående obligationslån om totalt 2 200 Mkr. De två första om 600 Mkr vardera löper med en ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent. Lånen har slutförfall 2023-12-31 respektive 2025-06-15. Det tredje obligationslånet om 1 000 Mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent och har slutförfall 2026-06-17.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -1 (-18) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 861 (340) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 2 717 (1 907) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 3 115 (1 889) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 53 (45) 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.

Affärsområdena Entreprenad och Projektutveckling

Risken kvarstår för prisökningar på vissa komponenter till följd av bristsituationer med anledning av effekter från pandemin, effekter från det pågående kriget i Ukraina 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.

För entreprenadaffären och projektutvecklingsaffären har risken för ökade priser på insatsvaror ökat. Relativt sett är finansieringskostnaderna en mindre andel av kostnadsmassan under produktionstiden, vilket gör att effekterna av ett högre ränteläge inte påverkar utvecklingsaffären lika mycket som förvaltningsaffären. Möjligheten att föra vidare kostnadsökningen i värdekedjan beror på vilket skede ett projekt befinner sig i, avtalsform, vilken målgrupp som finns och hur pass prisvärda och attraktiva bostäder som levereras är. Överlag finns det goda möjligheter att föra över ökade priser eller ta del av ökat värde till följd av högre hyresnivåer för den kategori av projekt som finns i affärsområde Projektutveckling och Entreprenad.

Affärsområde Förvaltning

För förvaltningsaffären har risken ökat för högre räntekostnader, drift och underhållskostnader. För innehaven inom Svenska Nyttobostäder följer cirka 85 procent av totalt hyresvärde antingen KPI eller har en fast uppräknings, varav en majoritet av dessa följer KPI helt. Det och det faktum att en stor del av driftskostnaderna faktureras direkt till kund, minskar påverkan.

Bestånden i Svenska Nyttobostäder och Klöver består i huvudsak av nyproducerade bostäder med låg energiförbrukning. De har ett stort inslag av bostäder som kommer färdigställas under kommande år. För nyproduktion finns det bättre förutsättningar att föra över högre produktionskostnader till slutkund i form av hyressättning jämfört med äldre hyresbestånd. Det finns en risk att hyresgästerna saknar betalningsvilja eller förmåga att absorbera en högre hyra på nyproducerade bostäder oavsett vad hyreslagstiftningen tillåter. Då de kommande bestånden till allra största del är yteffektiva bostäder i goda kommunikationslägen i Stockholm minskar risken för detta.

Utöver att ränteläget innebär dyrare finansiering, har klimatet på finansmarknaden blivit mer restriktivt, vilket innebär en risk för ytterligare ökade finansieringskostnader och minskad tillgång på kapital. För att minska risken utvärderas kontinuerligt olika finansieringskällor.

Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2021, på sidorna 52–58 och i not 30 på sidorna 96–98.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2021, not 36 på sidan 101.

Avyttring 2xA Entreprenad

ALM Equity avyttrade efter periodens slut 20 procent av innehavet i 2xA Entreprenad till Thomas Carlsson, VD i 2xA Entreprenad AB. Transaktionen sker via bolag från båda parter. Transaktionens syfte är att skapa långsiktigt incitament att driva och utveckla entreprenadverksamheten för fortsatt tillväxt. Aktierna i bolaget som avyttras är uppdelade i stamaktier och preferensaktier med företrädesrätt till avkastning.

ALM Equity behåller aktier motsvarande 80 procent av bolaget och dess vinster. ALM Equitys fortsatta ägande ger utöver det företräde till ett preferenskapital om 1 366 Mkr som löper med en årlig avkastning om 3 procent. De aktier som avyttras är stamaktier utan företräde. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 0,8 Mkr och baseras på en extern marknadsvärdering.

Tillträde och konsulttjänster Klöver

Per den 28 april tillträdde intressebolaget Klöver AB byggrättsportföljen om 11 000 byggrätter till ett marknadsvärde om 4,7 Mdkr för ALM Equitys andel. I bokslutet justerades marknadsvärdet ned med 345 Mkr till följd av senaste tidens utveckling på finansmarknaden och den ökande inflationen. Transaktionen genomfördes till marknadsmässiga villkor.

I samband med transaktionen övergick ett 20-tal medarbetare. Till följd av en snabb övergång upprättade parterna en överenskommelse att till marknadsmässiga villkor hyra personal från varandra under en övergångsperiod. Under kvartalet har ALM Equity köpt tjänster för 1,8 Mkr och sålt tjänster om 0,4 Mkr.

TRANSAKTION AROS BOSTAD

ALM Equity har tecknat avtal om att avyttra cirka 1 500 byggrätter till Aros Bostadsutveckling AB mot betalning av en kombination av stamaktier, preferensaktier och konvertibler som motsvarar en ägarandel om cirka 35 procent i Aros Bostadsutveckling AB.

Transaktionen är ett steg i ALM Equitys strategi att bli en bolagsutvecklare inom fastighetssektorn. Genom att omvandla värdet av byggrätterna till ägarandelar i ett noterat bolag, synliggörs värden om cirka 400 Mkr baserat på överenskomna emissionskurser. ALM Equitys byggrättsportfölj kompletteras Aros Bostads befintliga byggrättsportfölj både avseende geografi och produkt och omfattar drygt 30 projektmöjligheter i Stockholmsområdet.

Avtalet är villkorat av stämmobeslut i Aros Bostadsutveckling AB och godkännande av finansärer. Tillträde är planerat under andra halvåret 2022. Ett fåtal projekt tillträds senare vartefter förutsättningarna att överlåta dessa har uppfyllts. Betalning sker i två steg, genom apportemission av 9 942 470 stamaktier till en kurs om 60 kronor per aktie motsvarande cirka 17 procent av aktiekapitalet och apportemission av 2 953 161 preferensaktier till en kurs om 86 kronor per preferensaktie samt konvertibler som ska växlas till aktier under 2023/24 i samband med beräknat tillträde.

I syfte att förbättra likviditeten i Aros Bostadsutvecklings aktie har ALM Equity förbundit sig till att verka för en ägarspridning för att öka handel och förbättra likviditeten i aktiemarknaden.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
	1, 2					
Nettoomsättning		4 438	752	5 333	925	2 096
Övriga intäkter	3	–	–	–	–	3 161
Produktions- och driftskostnader		-3 092	-655	-3 853	-820	-1 934
Bruttoresultat		1 346	97	1 480	105	3 323
Försäljnings- och administrationskostnader		-12	-51	-44	-82	-168
Resultat från andelar i dotterföretag		-10	-16	-10	-16	-14
Resultat från andelar i intresseföretag		-10	–	-7	–	174
Rörelseresultat		1 314	30	1 419	7	3 315
Finansiella intäkter		1	3	2	4	7
Finansiella kostnader		-49	-52	-100	-99	-226
Resultat efter finansiella poster		1 266	-19	1 321	-88	3 096
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	9	–	2	2	4	8
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	–	23	–	41	107
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	5	-1	68	258	176	246
Resultat före skatt		1 265	74	1 581	133	3 457
Skatt		68	-12	26	-15	-34
Periodens resultat		1 333	62	1 607	118	3 423
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		1 333	62	1 607	118	3 423
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		1 334	29	1 468	29	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	33	139	89	37
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		1 334	29	1 468	29	3 386
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	33	139	89	37
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		122,73	0,07	132,53	-2,15	314,42
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		121,90	0,07	131,59	-2,14	312,40
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	4,20	4,20	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 630	10 630	10 630	10 630	10 630
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		14 330	14 224	14 330	14 224	14 224
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 630	10 210	10 630	10 210	10 420
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 703	10 272	10 706	10 272	10 487

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		18	17	18
Maskiner och inventarier		5	9	5
Förvaltningsfastigheter	4	94	2 537	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	5	–	3 579	755
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		51	50	50
Nyttjanderättstillgångar		53	66	63
Andelar i intressebolag	6	7 692	13	3 328
Övriga anläggningstillgångar		–	3	3
Uppskjuten skattefordran		2	22	6
Summa anläggningstillgångar		7 915	6 296	4 322
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	7	2 074	2 716	3 872
Pågående bostadsprojekt	8	2 261	981	2 150
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		120	278	192
Pågående arbeten för annans räkning		3	8	6
Övriga kortfristiga fordringar		504	823	636
Kortfristiga placeringar		–	93	–
Likvida medel		1 396	966	1 954
Summa omsättningstillgångar		6 358	5 865	8 810
Summa tillgångar		14 273	12 161	13 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		7 985	4 637	7 154
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	9	2 200	2 200	2 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	10	428	1 732	439
Övriga långfristiga skulder		13	29	14
Derivatinstrument	9	–	5	2
Leasingskuld		50	60	65
Uppskjuten skatteskuld		146	298	262
Övriga avsättningar		26	16	28
Summa långfristiga skulder		2 863	4 340	3 010
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	10	–	–	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 598	2 108	2 022
Efterställda räntebärande reverslån	10	308	294	333
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		1 519	782	613
Summa kortfristiga skulder		3 425	3 184	2 968
Summa skulder och eget kapital		14 273	12 161	13 132
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>811</i>	<i>1 664</i>	<i>1 215</i>

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	1 314	30	1 419	7	3 315
Ej kassaflödespåverkande poster	-1 353	7	-1 347	17	-3 262
Erhållen ränta	1	1	2	2	5
Erlagd ränta	-49	-53	-100	-100	-227
Betald skatt	–	-4	–	-8	-46
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-87	-19	-26	-82	-215
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	-10	136	-169	165	-11
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt	-335	181	-186	130	751
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter	26	65	72	113	182
Ökning/minskning rörelsefordringar	205	-24	86	55	252
Ökning/minskning rörelseskulder	-133	76	250	51	-127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-334	415	27	432	832
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2	-280	-61	-647	-1 475
Investeringar i rörelseförvärv	–	-1 112	–	-1 112	-1 112
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar	–	-1	–	-3	-4
Avyttring dotterbolag	-319	–	-319	–	372
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar	-8	–	-221	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329	-1 393	-601	-1 762	-2 219
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligationer, upptagna	–	981	–	981	1 381
Obligationer, amorterade	–	–	–	–	–
Upptagna lån	431	136	644	532	1 588
Amorterade lån	-39	-211	-525	-242	-841
Externa aktieägartillskott	–	–	6	35	35
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader	–	332	–	332	338
Nyemissioner inkl. kostnader koncernbolag	–	–	–	–	244
Utdelningar från intressebolag	1	–	2	–	1
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-30	-22	-60	-44	-103
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande	-51	-4	-51	-20	-24
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	312	1 212	16	1 574	2 619
Periodens kassaflöde	-351	234	-558	2	1 232
Likvida medel vid periodens början	1 747	732	1 954	722	722
Likvida medel vid periodens slut	1 396	966	1 396	966	1 954

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	7 154	3 790	3 790
Resultat för perioden	1 607	118	3 423
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	1 607	118	3 423
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning*	-60	-51	-478
Nyemissioner	–	713	939
Teckningsoptioner	1	–	6
Emissionskostnader	–	-10	-14
Ovillkorade aktieägartillskott	4	23	23
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande**	-721	54	-535
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>-776</i>	<i>729</i>	<i>-59</i>
Eget kapital vid periodens slut	7 985	4 637	7 154

* Januari - december 2021 Inkluderar sakutdelning av aktier i Svenska Nyttobostäder AB (publ) från ALM Equity AB om -367 Mkr.

** Beslutad utdelning för kvartal 1–3 under 2021 som är 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	2022 apr–jun	2021 apr–jun	2022 jan–jun	2021 jan–jun	2021 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-6	-5	-12	-9	-26
Rörelseresultat	-6	-5	-12	-9	-26
Resultat koncernbolag*	43	11	43	11	1 768
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–	–
Finansnetto	-38	-24	-75	-45	-121
Resultat efter finansiella poster	-1	-18	-44	-43	1 621
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	87
Resultat före skatt	-1	-18	-44	-84	1 708
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	-1	-18	-44	-43	1 708

* Avser framförallt utdelning från dotterbolag om 1 764 Mkr för 2021.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	15	116	15
Summa anläggningstillgångar	15	116	15
Kortfristiga fordringar m.m.	5 017	3 756	5 102
Likvida medel	861	340	935
Summa omsättningstillgångar	5 878	4 096	6 037
Summa tillgångar	5 893	4 212	6 052
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 115	1 889	3 219
Obligationslån	2 200	2 200	2 200
Summa långfristiga skulder	2 200	2 200	2 200
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	578	123	633
Summa kortfristiga skulder	578	123	633
Summa skulder och eget kapital	5 893	4 212	6 052

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 2021 på sidorna 74–79.

Nya standarder från och med 2022

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 som har haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2. Segmentsredovisning

Koncernen är strukturerad i fyra affärsområden med fristående bolag och varumärken verksamma inom fastighetsbranschen; förvaltning, projektutveckling, entreprenad 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.

Från och med 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

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 färdigställandegrad och avtal med slutkund. Det medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

Resultat för kvartalet

Under andra kvartalet 2022 frånträdde affärsområde Projektutveckling byggrättsportföljen om 11 000 byggrätter till Klöver AB som sedermera ingår som intressebolag. Transaktionsvärdet uppgick till 4,7 Mkr för ALM Equity dock beslutade parterna att se över överenskomna fastighetsvärden till följd av utvecklingen på finansmarknaden och den ökade inflationen vilket medfört en negativ resultateffekt om 345 mkr i kvartalet.

ALM Equity har i samband med strukturtransaktionerna för Klöver och Aros Bostad genomfört intern värdering av kvarvarande byggrätts- och projektportfölj. Det har medfört en total reservering om 500 Mkr i kvartalet, trots detta blir den positiva nettoeffekten av Klövertransaktionen och reserveringarna cirka 1,4 Mdkr för kvartalet.

Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 7–13, där återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde. Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig på våra affärsområden.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat april – juni 2022

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	3	4 803	315	–	-270	4 851	-413	4 438
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-11	-3 397	-304	-1	247	-3 466	362	-3 104
Resultat från andelar i dotterföretag	–	–	–	–	-10	-10	–	-10
Resultat från andelar i intressebolag	-10	–	–	–	–	-10	–	-10
Rörelseresultat	-18	1 406	11	-1	-33	1 365	-51	1 314
Finansnetto	-2	-6	-8	–	-32	-48	–	-48
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	-1	–	–	–	-1	–	-1
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	93	-25	–	–	–	68	–	68
PERIODENS RESULTAT	73	1 374	3	-1	-65	1 384	-51	1 333
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>–</i>	<i>1</i>	<i>–</i>	<i>14</i>	<i>-13</i>	<i>1</i>

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

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

3) Avser realiserade värdeförändringar.

Resultat januari – juni 2022

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	7	5 539	699	–	-627	5 618	-285	5 333
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-20	-4 081	-668	-3	611	-4 161	264	-3 897
Resultat från andelar i dotterföretag	–	–	–	–	-10	-10	–	-10
Resultat från andelar i intressebolag	-6	-1	–	–	–	-7	–	-7
Rörelseresultat	-19	1 457	31	-3	-26	1 440	-21	1 419
Finansnetto	-6	-15	-14	–	-63	-98	–	-98
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	258	–	–	–	258	–	258
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	93	-67	–	–	–	26	–	26
PERIODENS RESULTAT	68	1 635	17	-3	-89	1 628	-21	1 607
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>1</i>	<i>-168</i>	<i>–</i>	<i>2</i>	<i>–</i>	<i>-165</i>	<i>26</i>	<i>-139</i>

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

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

3) Avser realiserade värdeförändringar.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2022-06-30

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	18	–	18	–	18
Maskiner och inventarier	2	1	1	–	1	5	–	5
Förvaltningsfastigheter	72	22	–	–	–	94	–	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	–	–
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	51	–	–	–	–	51	–	51
Nyttjanderättstillgångar	–	41	2	–	10	53	–	53
Andelar i intressebolag	7 669	23	–	–	–	7 692	–	7 692
Övriga anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Uppskjuten skattefordran	–	–	1	–	1	2	–	2
Anläggningstillgångar	7 794	87	4	18	12	7 915	–	7 915
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	2 052	–	–	22	2 074	–	2 074
Pågående Bostadsprojekt	–	2 929	–	–	-342	2 587	-326	2 261
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	120	–	–	–	120	–	120
Pågående arbeten för annans räkning	–	–	5	–	-2	3	–	3
Övriga fordringar	398	2 367	1 961	1	-4 223	504	–	504
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	9	462	59	3	863	1 396	–	1 396
Omsättningstillgångar	407	7 930	2 025	4	-3 682	6 684	-326	6 358
SUMMA TILLGÅNGAR	8 201	8 017	2 029	22	-3 670	14 599	-326	14 273
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital inklusive minoritetens andel	3 279	3 379	29	-3	1 627	8 311	-326	7 985
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	2 200	2 200	–	2 200
Långfristiga räntebärande lån	255	173	–	–	–	428	–	428
Övriga långfristiga lån	–	13	–	–	–	13	–	13
Derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	–	–
Leasingskuld	–	40	2	–	8	50	–	50
Uppskjuten skatteskuld	2	144	–	–	–	146	–	146
Övriga avsättningar	–	20	4	–	2	26	–	26
Långfristiga skulder	257	390	6	–	2 210	2 863	–	2 863
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 588	–	–	–	1 598	–	1 598
Efterställda räntebärande reverslån	–	301	–	7	–	308	–	308
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	4 655	2 359	1 994	18	-7 507	1 519	–	1 519
Kortfristiga skulder	4 665	4 248	1 994	25	-7 507	3 425	–	3 415
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 201	8 017	2 029	22	-3 670	14 599	-326	14 273

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

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

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat april – juni 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	33	1 454	406	–	-354	1 539	-787	752
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-17	-1 279	-371	-2	301	-1 368	662	-706
Resultat från andelar i dotterföretag	1	-14	–	–	-3	-16	–	-16
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelseresultat	17	161	35	-2	-56	155	-125	30
Finansnetto	-14	-9	–	–	-26	-49	–	-49
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	23	–	–	–	–	23	–	23
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	68	68
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-5	-6	–	–	-1	-12	–	-12
Periodens resultat	21	148	35	-2	-83	119	-57	62
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-9	-125	–	1	–	-133	100	-33

Resultat januari – juni 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	63	1 834	576	–	-508	1 965	-1 040	925
Övriga intäkter	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelsekostnader	-30	-1 647	-531	-3	429	-1 782	880	-902
Resultat från andelar i dotterföretag	1	-14	–	–	-3	-16	–	-16
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Rörelseresultat	34	173	45	-3	-82	167	-160	7
Finansnetto	-28	-20	–	–	-47	-95	–	-95
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	4	–	–	–	4	–	4
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	41	–	–	–	–	41	–	41
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	176	176
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-9	-4	–	–	-2	-15	–	-15
Periodens resultat	38	153	45	-3	-131	102	16	118
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-17	-132	–	2	–	-147	58	-89

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2021-06-30

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	17	–	17	–	17
Maskiner och inventarier	7	–	1	–	1	9	–	9
Förvaltningsfastigheter	2 537	–	–	–	–	2 537	–	2 537
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 940	–	–	-240	3 700	-121	3 579
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	53	2	–	11	66	–	66
Andelar i intressebolag	–	13	–	–	–	13	–	13
Övriga anläggningstillgångar	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	18	3	–	1	22	–	22
Anläggningstillgångar	2 594	4 027	6	17	-227	6 417	-121	6 296
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	2 703	–	–	13	2 716	–	2 716
Pågående Bostadsprojekt	–	1 044	–	–	-30	1 014	-33	981
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	278	–	–	–	278	–	278
Pågående arbeten för annans räkning	–	3	9	–	-4	8	–	8
Övriga fordringar	73	166	363	1	220	823	–	823
Kortfristiga placeringar	–	93	–	–	–	93	–	93
Likvida medel	45	563	13	2	343	966	–	966
Omsättningstillgångar	118	4 850	385	3	542	5 898	-33	5 865
SUMMA TILLGÅNGAR	2 712	8 877	391	20	315	12 315	-154	12 161
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital inklusive minoritetens andel	655	2 523	55	-3	1 561	4 791	-154	4 637
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	2 200	2 200	–	2 200
Långfristiga räntebärande lån	1 545	187	–	–	–	1 732	–	1 732
Övriga långfristiga lån	–	28	1	–	–	29	–	29
Derivatinstrument	–	5	–	–	–	5	–	5
Leasingskuld	–	50	1	–	9	60	–	60
Uppskjuten skatteskuld	29	270	–	–	-1	298	–	298
Övriga avsättningar	–	8	3	–	5	16	–	16
Långfristiga skulder	1 574	548	5	–	2 213	4 340	–	4 340
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	152	1 956	–	–	–	2 108	–	2 108
Efterställda räntebärande reverslån	–	287	–	7	–	294	–	294
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	331	3 563	331	16	-3 459	782	–	782
Kortfristiga skulder	483	5 806	331	23	-3 459	3 184	–	3 184
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 712	8 877	391	20	315	12 315	-154	12 161

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

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

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat januari – december 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	130	3 159	1 252	–	-1 034	3 507	-1 411	2 096
Övriga intäkter	3 294	–	–	–	-133	3 161	–	3 161
Rörelsekostnader	-65	-2 955	-1 161	-7	928	-3 260	1 158	-2 102
Resultat från andelar i dotterföretag	–	-14	–	–	–	-14	–	-14
Resultat från andelar i intressebolag	174	–	–	–	–	174	–	174
Rörelseresultat	3 533	190	91	-7	-239	3 568	-253	3 315
Finansnetto	-56	-41	–	–	-122	-219	–	-219
Värdeförändring ³⁾ derivatinstrument	–	8	–	–	–	8	–	8
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter	76	31	–	–	–	107	–	107
Värdeförändring ³⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	246	246
Värdeförändring ³⁾ förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-31	–	-88	–	85	-34	–	-34
PERIODENS RESULTAT	3 522	188	3	-7	-276	3 430	-7	3 423
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-16</i>	<i>-33</i>	<i>–</i>	<i>3</i>	<i>66</i>	<i>20</i>	<i>-57</i>	<i>-37</i>

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten. Jämförelsesiffrorna har justerats i enlighet med hur Segmentet redovisas under 2022.

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

3) Avser orealiserade värdeförändringar.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2021-12-31

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Digitala Tjänster ¹⁾	Koncern- övergripande ¹⁾	Totalt enligt Segment	Justering ²⁾	Totalt enligt IFRS
TILLGÅNGAR								
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	18	–	18	–	18
Maskiner och inventarier	2	2	1	–	–	5	–	5
Förvaltningsfastigheter	72	22	–	–	–	94	–	94
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	755	–	–	–	755	–	755
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	43	1	–	19	63	–	63
Andelar i intressebolag	3 315	13	–	–	–	3 328	–	3 328
Övriga anläggningstillgångar	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	4	1	–	1	6	–	6
Anläggningstillgångar	3 439	842	3	18	20	4 322	–	4 322
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	3 857	–	–	15	3 872	–	3 872
Pågående Bostadsprojekt	–	2 726	–	–	-402	2 324	-174	2 150
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	192	–	–	–	192	–	192
Pågående arbeten för annans räkning	–	–	7	–	-1	6	–	6
Övriga fordringar	934	25	1 592	3	-1 918	636	–	636
Kortfristiga placeringar	–	–	–	–	–	–	–	–
Likvida medel	5	905	97	–	947	1 954	–	1 954
Omsättningstillgångar	939	7 705	1 696	3	-1 359	8 984	-174	8 810
SUMMA TILLGÅNGAR	4 378	8 547	1 699	21	-1 339	13 306	-174	13 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Eget kapital inklusive minoritetens andel	3 911	2 328	12	0	1 077	7 328	-174	7 154
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	2 200	2 200	–	2 200
Långfristiga räntebärande lån	254	185	–	–	–	439	–	439
Övriga långfristiga lån	–	13	1	–	–	14	–	14
Derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Leasingskuld	–	44	1	–	20	65	–	65
Uppskjuten skatteskuld	2	260	–	–	–	262	–	262
Övriga avsättningar	–	20	4	–	4	28	–	28
Långfristiga skulder	256	524	6	–	2 224	3 010	–	3 010
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	2 012	–	–	–	2 022	–	2 022
Efterställda räntebärande reverslån	–	326	–	7	–	333	–	333
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	201	3 357	1 681	14	-4 640	613	–	613
Kortfristiga skulder	211	5 695	1 681	21	-4 640	2 968	–	2 968
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 378	8 547	1 699	21	-1 339	13 306	-174	13 132

1) Fr.o.m 1 januari 2022 har affärsområde Finans inkluderats i den koncernövergripande verksamheten.

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

Not 3. Övriga intäkter

Belopp i Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Resultat försäljning dotterbolag	–	–	19
Omvärdering till intressebolag	–	–	3 142
Utgående redovisat värde	–	–	3 161

Under 2021 minskade ALM Equity sitt innehav i Svenska Nyttobostäder. Därmed omklassificerades innehavet till intressebolag vilket medförde en övrig intäkt om 3 142 Mkr vid värdering av anskaffningen. Utöver det uppkom ett mindre resultat från minskningen av innehavet i Svenska Nyttobostäder om 19 Mkr.

Not 4. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Totalt har affärsområde Förvaltning 23 (931) enheter i förvaltning. Det är framförallt lokaler belägna i Stockholmsområdet med ett potentiellt driftnetto om 10 Mkr om året dock är ett par lokaler vakanta och under hyresgästanpassning. Under slutet av 2021 omklassificerades innehavet i Svenska Nyttobostäder till intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden vilket medförde att verksamheten inte längre konsolideras.

Belopp i Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Ingående fastighetsvärde	94	2 489	2 489
Tillträdna fastigheter*	–	–	895
Orealiserade värdeförändringar	–	48	107
Årets investeringar	–	–	14
Årets avyttringar**	–	–	-3 403
Omklassificeringar	–	–	-8
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	94	2 537	94
Utgående redovisat verkligt värde	94	2 537	94

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

** Det värde som avkonsolideras i och med omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder.

Alla förvaltningsfastigheter är per 30 juni 2022 hänförliga till ALM Equitys egna förvaltningsverksamhet.

Mer information finns i ALM Equitys årsredovisning 2021 avseende affärsområde Förvaltning på sidorna 21–23 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter i not 1 respektive not 21 på sidorna 74–79 respektive sidan 89.

Not 5. Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande är fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som är under utveckling och produktion ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning. Klassificeringen sker i samband med att avtal mellan affärsområdena signeras. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder. Under andra kvartalet 2022 tillträdde intressebolaget Klöver AB fastigheterna som sedermera inte konsolideras i ALM Equity-koncernen.

Belopp i Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Ingående fastighetsvärde	755	2 763	2 763
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	–	–
Nedlagda produktionskostnader	–	640	1 052
Orealiserade värdeförändringar i produktion	322	176	246
Periodens färdigställda fastigheter	-4	–	-486
Avvecklade fastigheter	-1 073	–	-7
Omklassificeringar**	–	–	-2 813
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	–	3 579	755
Utgående redovisat verkligt värde	–	3 579	755

* 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.

** Det värde som omklassificeras till exploateringsfastighet respektive pågående projekt i och med omklassificeringen av innehavet i Svenska Nyttobostäder.

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2021 avseende affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning på sidorna 21–26 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter under uppförande i not 1 respektive not 22 på sidorna 74–79 respektive 90.

Not 6. Andelar i intressebolag

Belopp i Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Ingående redovisat värde	3 328	1	1
Årets anskaffningar	8	11	3 154
Andel av årets resultat	-7	1	174
Aktieägartillskott	5 266	–	–
Utdelning	-3	–	-1
Värdejustering	-900	–	–
Utgående redovisat värde	7 692	13	3 328

ALM Equitys innehav i intressebolag har tidigare varit av ej väsentligt värde för koncernen. Under fjärde kvartalet 2021 omklassificerades innehavet i det tidigare dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) som är noterat på Nasdaq First North Growth Market till intressebolag. Det medförde ett anskaffningsvärde om 3 142 Mkr och en resultatandel om cirka 174 Mkr för 2021. Innehavet består av cirka 30 miljoner stamaktier och 1 miljon preferensaktier vilket motsvarar 45 procent av kapitalet och 49 procent av rösterna. Preferensaktien ger rätt till årlig utdelning om 5 procent.

Per kvartalets utgång uppgick börskursen till 82 kr per stamaktie och 80 kr preferensaktie, att jämföra med anskaffningskurserna på 101 kr per stamaktie och 99 kr per preferensaktie. ALM Equity bedömer att de lägre kurserna inte kan anses vara tecken på en beständig värdenedgång som föranleder nedskrivning av intresseandelarna i dagsläget.

Under andra kvartalet 2022 förvärvade ALM Equity via affärsområde Förvaltning 49 procent av aktierna i Klövern AB och affärsområde Projektutveckling sålde in en byggrättsportfölj omfattande 11 000 byggrätter till ett värde om 4,7 Mdkr. I samband med det tillskötts ovillkorade aktieägartillskott motsvarande köpeskillingen och 900 mkr för kommande utgifter. Köpeskillingen har justerats ned med 345 Mkr till följd av att parterna beslutade att se över överenskomna fastighetsvärden på grund av utvecklingen på finansmarknaden och den ökade inflationen. Bolaget ägs tillsammans med Corem Property Group och Broskeppet Bostad, parterna avser att börsnotera bolaget.

ALM Equity bedömer att inga ytterligare nedskrivningsbehov föreligger per 30 juni 2022.

Mer information om Svenska Nyttobostäder och Klövern på sidan 8.

Not 7. Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter avser de fastigheter tillhörande projekt som befinner sig i tidigt skede, före produktionsstart och som bolaget bedöms ha kontroll över. En exploateringsfastighet omklassificeras till Pågående bostadsprojekt i samband med att projektet produktionsstartar.

Belopp i Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Ingående redovisat värde	3 872	1 746	1 746
Nyanskaffningar	408	1 007	1 109
Aktiverade projektkostnader	62	44	70
Tillkomna avtal med Förvaltning	–	–	–
Pågående bostadsprojekt	-32	-39	-94
Avyttrade fastigheter	-1 801	-43	-101
Årets av-/nedskrivningar	-429	-26	-47
Omklassificeringar	-6	27	1 189
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 074	2 716	3 872

Under andra kvartalet 2022 tillträdde intressebolaget Klövern AB byggrättsportföljen om 11 000 byggrätter från affärsområde Projektutveckling som sedermera inte konsolideras i ALM Equity-koncernen. Det påverkar förändringen på avyttrade fastigheter i kvartalet med 1,6 Mdkr.

Affärsområde Projektutveckling genomförde under andra kvartalet en intern värdering av fastighetsinnehaven i kvarvarande byggrättsportfölj vilket medfört nedskrivningar av exploateringsfastigheter med cirka 430 Mkr.

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2021 avseende affärsområdena Projektutveckling på sidorna 24–26 samt i not 1 respektive not 25 på sidorna 74–79 respektive 93.

Not 8. Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt består av samtliga produktionsstartade projekt ämnade för den externa bostadsmarknaden, värderade till anskaffningskostnad och aktiverade projektkostnader.

Belopp i Mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Ingående redovisat värde	2 150	308	308
Förvärvade bostadsprojekt	–	662	662
Byggstartade bostadsprojekt	32	39	94
Pågående arbeten under året	658	81	277
Avlämnade bostadsprojekt	-490	-87	-837
Årets av-/nedskrivningar	-95	–	–
Omklassificeringar	6	-22	1 646
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 261	981	2 150

Under andra kvartalet har genomfördes internvärdering av projektportföljen vilket medfört nedskrivningar om 75 Mkr.

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2021 avseende affärsområdena Projektutveckling på sidorna 24–26 samt i not 1 respektive not 26 på sidorna 74–79 respektive 93.

Not 9. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i Mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Räntederivat	–	5	2	–	5	2
Obligationslån	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200
	2 200	2 205	2 202	2 200	2 205	2 202

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

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

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

Räntederivat

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

Obligationslån

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

Not 10. Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen			Moderbolaget		
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Belopp i Mkr						
Fastighetsinteckningar*	2 781	4 057	3 708	–	–	–
Pant i andelar i bostadsrättsföreningar och aktiebolag**	431	583	489	–	–	–
	3 212	4 640	4 197	–	–	–

* Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 30 juni 2022 uppgick till 1 412 (3 356) Mkr.

** Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgår till 258 (387) Mkr.

Eventalförpliktelser	Koncernen			Moderbolaget		
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Belopp i Mkr						
Borgensförbindelser för koncernföretag*	19	515	31	2 717	1 907	2 276
Borgensförbindelser för externa bolag	3	–	157	–	–	–
Tilläggsköpeskillingar i projekt**	–	–	–	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	394	1 050	924	–	–	–
	416	1 565	1 112	2 717	1 907	2 276

* Eventalförbindelser för koncernen om 19 Mkr avser dotterbolaget Järntorget Byggintressenters ställda borgensåtaganden gentemot sina dotterbolags åtaganden.

** 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.

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

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 affärsområdets tillgångsvärde, enligt segmentsrapporteringen. Avser belysa de större affärsområdenas andel av koncernens balansomslutning.

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.

Belåningsgrad

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

Driftnetto

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

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.

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.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Justerat substansvärde

Extern kassaflödesvärdering av verksamheternas tillgångar samt innehavet i Svenska Nyttobostäder till bokslutsdagens börskurs.

Orderingång

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

Orderstock

Värdet på affärsområde Entreprenads olevererade beställningar i slutet av perioden.

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.

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.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet

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

Substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier.

Aktieägarinformation

GRANSKNING

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 23 augusti 2022
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 fyra affärsområden med fristående bolag och varumärken inom förvaltning, projektutveckling, entreprenad 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

17 november 2022 Delårsrapport januari–september
22 februari 2023 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 23 augusti 2022.