

Q2

HALVÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2020

Väsentliga händelser

- Svenska Nyttobostäder förbereds för notering under hösten 2020.
- Emission av icke säkerställd obligation till ett sammanlagt belopp om 600 Mkr. I samband med obligationsemissionen återköptes obligationer motsvarande ett nominellt belopp om drygt 200 Mkr i bolagets utestående obligationer 2017/2021.
- Rekordmånga produktionsstarter för ALM Småa Bostad i kvartalet.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Affärsområde Förvaltning tecknar nya avtal för förvärv av förvaltningsfastigheter för 7,1 Mdkr att tillräddas vid färdigställande. Förvärven blir en del av bolaget Svenska Nyttobostäder som ska noteras till hösten med en total portfölj på 11,8 Mdkr. Investerare förbinder sig även att finansiera bolagets förvärv med preferensaktier på upp till 2,9 Mdkr.
- ALM Småa Bostad ingår bindande försäljningsavtal om 3 400 bostäder till ett värde av 7,1 Mdkr, som ett led i affären där Svenska Nyttobostäder noteras.
- ALM Equity AB genomför riktad nyemission av preferensaktier motsvarande ett värde om 70 Mkr som betalning för förvärv av byggrätter vid Telefonplan.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr	280	621	693	851	1 681
Periodens resultat, Mkr	27	-13	144	129	434
Avkastning på EK, %	-1	-7	3	4	10
Soliditet, %	40	31	40	31	39
Likvida medel, Mkr	701	319	701	319	699
Eget kapital	3 607	2 358	3 607	2 358	3 310
Balansomslutning, Mkr	9 077	7 600	9 077	7 600	8 502

Nyckeltal per aktie	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Börskurs på bokslutsdagen, kr	550	198	550	198	310
Resultat per stamaktie, kr	-0,62	-1,24	7,48	5,34	19,79

ETT REKORD-KVARTAL PÅ FLERA SÄTT

I ett par år har ALM Equity arbetat för att styra om verksamheten i ALM Små Bostad från bostadsrätter till förvaltningsbostäder. Vi har även haft som ambition att äga och hyra ut de fastigheter vi byggt. I år har många av byggstenarna kommit på plats och jag väntar med spänning på att vårt dotterbolag Svenska Nyttobostäder under hösten tar sina första steg i noterad miljö på NASDAQ First North.

Med stolthet kan jag konstatera att vi slagit flera rekord sedan vi släppte vår senaste rapport. Produktionsstart av 629 enheter under andra kvartalet är en toppnotering under bolagets 15-åriga historia. Att Svenska Nyttobostäder, som ett steg mot notering, tecknar förvärvsavtal av fastigheter till ett värde av närmare 12 Mdkr samt ALM Små Bostads försäljning av 3 400 bostäder till följd av samma transaktion innebär för oss en rekordstor affär. Utöver detta var även intresset för vår obligation, som emitterades under kvartalet, på rekordnivå. Dessa rekord är inget som tillkommit över en natt utan är frukten av ett långt och målmedvetet arbete.

För tre år sedan hade ALM Små Bostad som mest 1 700 bostäder i produktion. Av dessa var 82 procent av bostadsrätter i produktion i Stockholm och resterande 18 procent förvaltningsbostäder. I år kommer produktionen ligga på samma nivå, men med omvända relationer; 85 procent är förvaltningsbostäder och 15 procent bostadsrätter. Denna omsvängning har varit möjligt tack vare en stark insats av personalen och att vi kunnat förvärva byggrätterna till låga priser. Vår marknadsandel i Stockholm av bostäder i produktion förväntas i år uppgå till över tio procent.

Vi har parallellt byggt upp kunskap och administration för att kunna ta hand om de färdigställda fastigheterna genom dotterbolaget Svenska Nyttobostäder. De fastigheter som sedan tidigare legat under förvaltning och ett antal fastigheter som har produktionsstartats samt kommer produktionsstartas inom de närmsta åren, har sålts till Svenska Nyttobostäder som tar över förvaltningen av dessa i takt med att de färdigställs. Svenska Nyttobostäder kommer därmed äga och förvalta fastigheter med totalt 5 800 bostäder. Tillräckligt för en mindre stad ute i landet.

Svenska Nyttobostäder har varit framgångsrika i att erbjuda anpassade bostadslösningar till företag och institutioner, som har kunnat erbjuda personalen lämpliga bostäder och samtidigt få en smidig administration. För Svenska Nyttobostäder är detta en affär där det gått att kombinera ökad kundnytta med förbättrad avkastning.

Vår förmåga att attrahera investerare till våra projekt har vi bevisat under lång tid. Nu visar vi det igen med vårt största "projekt" någonsin – den kommande noteringen av Svenska Nyttobostäder, där finansieringen av det egna kapitalet nu är säkrad.

Ambitionen är att Svenska Nyttobostäder ska vara en aktiv spelare på Stockholms bostadsmarknad till gagn både för de boende, näringslivet och ägarna.



ALM Equitys VD Joakim Alm

Det finns flera fördelar med en särnotering av Svenska Nyttobostäder. För ALM Equity betyder det att vi synliggör de värden som ligger i de projekt som vi arbetat fram, speciellt under de senaste fem åren. Samtidigt kan de nuvarande investerarna i projekten realisera vinster eller öka sina andelar.

Efter att Svenska Nyttobostäder tillträtt alla de bostäder som förvärvats, har koncernen via ALM Små Bostad fortfarande 6 600 byggrätter som kan byggas till förvaltning. Avknoppningen av Svenska Nyttobostäder kommer att ge oss stor kunskap och kanske nya idéer för framtiden.

Bostadsbyggande är en kapitaltung bransch, hundratals miljoner investeras långt innan det kommer någon avkastning från projektet. Väl upparbetade relationer och ett gott anseende på kapitalmarknaden är därför en förutsättning för att verka i branschen. För ALM Equity var det därför en framgång att mitt i coronapandemin kunna placera ett obligationslån på 600 Mkr, ett lån som övertecknades och dessutom till en lägre räntenivå. Kapitalet kommer främst att gå till byggstarter av några av de projekt som är avsedda för Svenska Nyttobostäder.

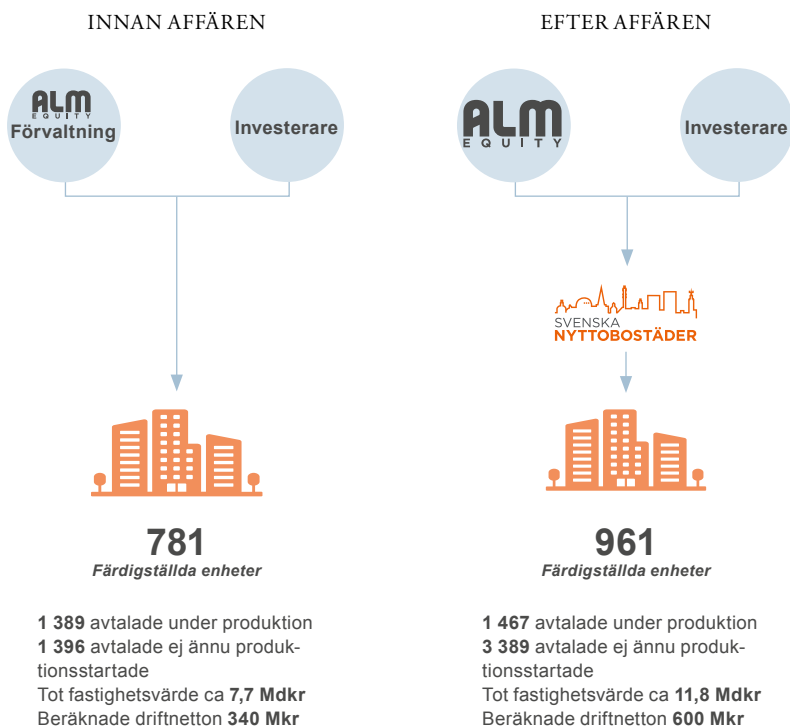
ALM Equity har under kvartalet kunnat undvika negativa effekter från den pågående coronapandemin. Det är vi självklart glada och tacksamma för samtidigt som det är svårt att veta hur det kommer att påverka oss och bostadsmarknaden framåt. Hur kommer ett ökat distansarbete att påverka behoven av arbetsytor i bostäderna? Kommer inflyttningen till Stockholm att minska? Det är frågor som vi berörs av i vårt arbete att skapa bostäder för framtiden.

Pandemin har väckt många frågor som vi ännu inte har några svar på. Men det kommer bli intressant att få vara med och bidra till de förändringar som kan ligga bortom Covid-19. Medarbetarna i ALM Equity är fostrade i en miljö av förändring och ifrågasättande. Det tycker jag är en bra utgångspunkt för att även framöver kunna utveckla optimala bostäder.

Joakim Alm, VD

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER – BESKRIVNING AV AFFÄREN

ALM Equity planerar att marknadsnotera ett bolag på Nasdaq First North innehållande förvaltningsfastigheter. Detta sker via ett nybildat bolag, ägt av ALM Equity och investerare som kommer bära namnet Svenska Nyttobostäder AB. Svenska Nyttobostäder förvärvar fem färdigställda förvaltningsfastigheter från ALM koncernens portfölj samt 180 färdigställda och uthyrda förvaltningsenheter som tidigare har producerats av ALM Småa Bostad men som i dagsläget ägs av externa investerare. Svenska Nyttobostäder förvärvar också 25 icke färdigställda förvaltningsprojekt från ALM Småa Bostad som ska tillträddas vid färdigställande.



Färdigställda förvaltningsfastigheter

Av de fem färdigställda projekten som förvärfvas från ALM koncernen är idag ett av dessa helägt och resterande delägda tillsammans med investerare. Investerarna och ALM Equity blir nu istället tillsammans delägare i Svenska Nyttobostäder, och istället indirekt delägare i de fem fastigheterna. Investerarna har tidigare finansierat hela det egna kapitalet vid Affärsområde Förvaltning förvärv av dessa fastigheter. Investerarna byter nu sitt investerade kapital i projekten mot

preferensaktier i Svenska Nyttobostäder. Denna del av affären kräver inga nya kapitaltillskott. Enligt tidigare upplägg mellan parterna har investerare gentemot ALM haft företräde till alla kassaflöden i projekten. I det noterade Svenska Nyttobostäder har man istället förtur till preferensavkastning på fem procent på tillskjutet kapital. Detta göra att ALM får tillgång till en större del av förvaltningsaffärens kassaflöden som en följd av transaktionen.

Ej färdigställda förvaltningsfastigheter

Ej färdigställda fastigheter tillträds av Svenska Nyttobostäder först vid färdigställande vilka väntas ske löpande fram till 2025. Vissa av dessa projekt har tidigare kommunicerats som förvärvade av Affärsområde Förvaltning (1 596 enheter) medan andra (3 260 enheter) innebär nya försäljningar för ALM Småa Bostad. Vid tillträden finns åtaganden från investerare (2,9 Mdkr) och ALM koncernen (1,0 Mdkr) gällande tecknande av preferensaktier på upp till 35 procent av överlåtelsevärdet. 3,3 Mdkr av dessa gäller ej färdigställda projekt. På så vis är det egna kapitalet finansierat för en tillväxt fram till en portfölj om cirka 5 817 enheter med ett förväntat driftnetto på 600 Mkr år 2025. För ALM Småa Bostads del innebär affären att man har säkerställt en hög affärsvolym för många år framåt.

Effekt på koncernens affärsområden

Affärsområde Förvaltning avyttrar majoriteten av sin verksamhet och får därmed en omstart, dock kvarstår förvärvsavtal på 1 189 ej byggstartade enheter. ALM Småa Bostad har fortfarande en byggrättsportfölj där cirka 6 600 ännu osålda enheter är möjliga att utveckla till förvaltningsbostäder. Dessa kan säljas till externa parter, där Svenska Nyttobostäder kan vara en potentiell aktör, eller säljas till Affärsområde Förvaltning för skapande av en ny förvaltningsportfölj.

ALM SMÅA
BOSTAD

INNAN AFFÄREN



3 260*
enheter i ökad försäljning

EFTER AFFÄREN



BYGGRÄTTER 13 774



BYGGRÄTTER 13 774

* 181 enheter har tidigare rapporterats som sålda och ingår ej i siffran 3 260

SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

FASTIGHETER I FÖRVALTNING

21%



PROJEKT I PRODUKTION

21%



PROJEKT NÄRA BYGGSTART

58%



DETTA ÄR ALM EQUITY

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

Vision

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

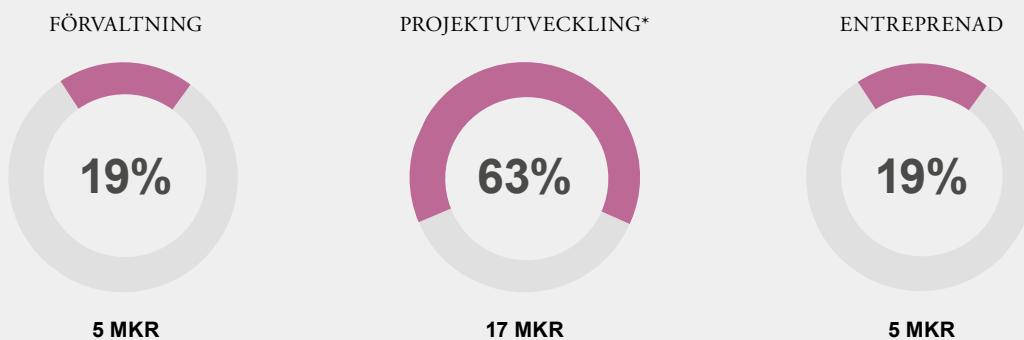
Affärsidé

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

Mål

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

PERIODENS RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE (enligt segmentsredovisning)



* Justerad för periodiseringseffekt, se not 2

ANDEL AV TILLGÅNGSVÄRDE PER AFFÄRSOMRÅDE (enligt segmentsredovisning)



Totalt tillgångsvärde för koncernen enligt segmentsredovisningen inklusive övriga affärsområden uppgår till 9 262 Mkr per 2020-06-30.

FÖRVALTNING

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



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

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



SMARTA HYRESBOSTÄDER

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

ANDRA KVARTALET 2020

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	21	11	39	12	50
Driftnetto, Mkr	19	9	35	10	46
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	9	27	52	72	120
Belåningsgrad, %	71	39	71	39	65
Antal anställda	7	5	7	5	5

Händelser under perioden

- Svenska Nyttobostäder förbereds för notering.
- Tillträde av en förvaltningsfastighet med 62 bostäder och fyra lokaler, samtliga är uthyrda.
- Ytterligare 606 enheter har produktionsstartats av de enheter som affärsområdet avtalat att förvärva, innebärande att tidpunkten för leverans säkerställts.

Händelser efter perioden

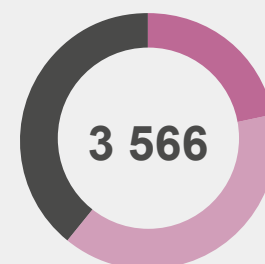
- Som ett steg i att notera Svenska Nyttobostäder tecknar Svenska Nyttobostäder bindande förvärvsavtal för fastigheter om 11,8 Mdkr.

28%

Andel av tillgångsvärde

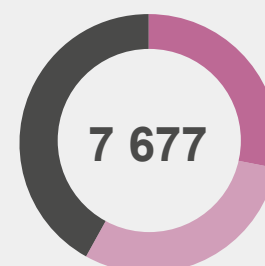
FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ*

Antal förvaltningsenheter



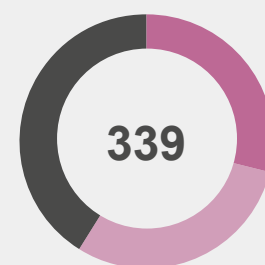
● Färdigställda ● Under produktion
● Avtalade

Fastighetsvärde, Mkr



● Färdigställda ● Under produktion
● Avtalade

Beräknat driftnetto, Mkr



● Färdigställda ● Under produktion
● Avtalade

* Förvaltningsportföljen justerad efter omklassificering av interna projekt som drivs av affärsområde projektutveckling.

Marknadsutveckling

Det rådande läget i samhället med coronapandemin har inte ändrat den sedan tidigare stora efterfrågan av hyresbostäder i Stockholmsområdet. Underskottet av hyresbostäder kvarstår och möjligheten att hyra mindre bostäder i Stockholm utan kötid är begränsad. Det medför ett fortsatt intresse och stor marknad bland nyinflyttade i regionen.

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Genom tillträdet av 62 bostäder i Torghuset i Rönninge under andra kvartalet äger affärsområde Förvaltning totalt 762 bostäder och har inga vakanser. Hyresavtalen har en löptid på upp till åtta år. Totalt har affärsområdet tillträtt 19 lokaler i Mälarterrassen, Poeten/Skalden och Torghuset. Av dessa är sju vakanta och ska anpassas för att möta de behov som finns. Av de bostäder som är i produktion är 52 enheter uthyrda. I Torghuset i Rönninge som tillträtts under kvartalet, hyresgästpassas fyra lokaler innan dessa hyresgäster tillträder under tredje kvartalet 2020.

Fastighetskostnader

Affärsområde Förvaltning har hittills enbart förvärvat nyproducerade fastigheter med hög standard och god energieffektivitet. Fokus har under perioden legat på att effektivisera och automatisera så många processer som möjligt utan att tumma på service eller

fastighetens standard och kostnadsprognoserna för respektive fastighet ligger fast.

Värdeförändringar

Under perioden tillträdde fastigheten Torghuset i Rönninge. Generellt upplevs marknaden för denna typ av fastigheter med yt-effektiva 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.

Finansiering

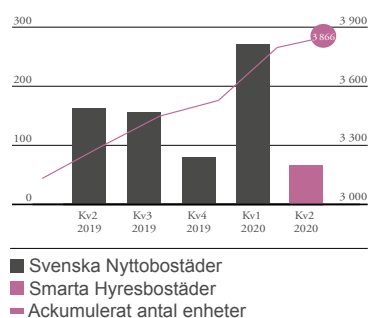
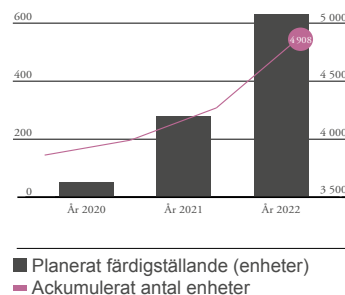
Under kvartalet har villkorade avtal ingåtts med investerare att finansiera det eget kapital som krävs för nya förvärv av fastigheter från ALM Småa Bostad till ett värde om 7,1 Mdkr med löpande tillträden fram till 2025. Planen är att marknadsnotera affärsområdets bolag Svenska Nyttobostäder under hösten 2020. De nämnda förvärven ingår i noteringen tillsammans med tidigare gjorda förvärv till ett totalt värde om 11,8 Mdkr. Efter periodens utgång har investerare tecknat bindande avtal för affären.

Torghuset i Rönninge som tillträdde under kvartalet är finansierat med en kombination av kapitaltillskott från investerare och banklån. Vid utgången av kvartalet var belåningsgraden 71 procent med en snittränta på 3,1 procent och en genomsnittlig kapitalbindningstid på 4,2 år.

Jan-jun 2020	Svenska Nyttobostäder	Smarta Hyresbostäder	Externa parter
Antal enheter i pågående förvaltning	715	66	222
Antal avtalade enheter i produktion	928	461	–
Antal avtalade enheter i kommande produktion	1 396	0	–
Bedömt hyresvärde (Hyresintäkter) Mkr	344	47	–
Bedömt driftnetto, Mkr	300	39	–
Bedömt fastighetsvärde, Mkr	6 800	877	–

*Bedömda värden avseende tillträdde förvaltningsobjekt.

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

FÖRVALTNINGSPORTFÖLJENS TILLVÄXT**Antal färdigställda enheter i förvaltning****Pågående produktion i förvaltning**

3,1%

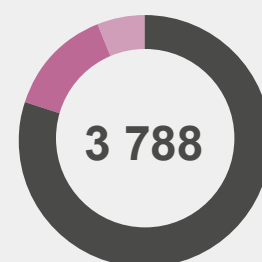
Genomsnittlig ränta

4,2år

Kapitalbindning, år (genomsnitt)

FÖRDELNING AV TOTAL FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ SAMT EXTERN FÖRVALTNING

Antal enheter



● Svenska Nyttobostäder
● Smarta Hyresbostäder
● Externa parter

PROJEKTUTVECKLING

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



ALM BOSTAD

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



SMÅA

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

ANDRA KVARTALET 2020

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning, Mkr*	427	705	1 339	1 151	1 800
Rörelseresultat, Mkr*	-14**	7	153	83	214
Rörelsemarginal, %	-3 **	1	11	7	12
Antal anställda	30	30	30	30	34

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

** Periodiseringseffekt om -40 Mkr under kvartalet, se not 2.

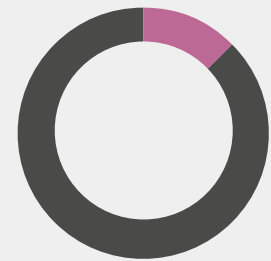
Händelser under perioden

- Erhållit kommersiell markanvisning på Årstafältet, Stockholm, innebärande preliminärt 2 000 kvm BTA kontor och verksamhetslokaler.
- Detaljplan i Jarlaberg, Nacka, vann laga kraft, innebärande 110 enheter mot förvaltningsmarknaden som kan byggstartas inom kort.
- Försäljning av 261 enheter, varav 252 till förvaltningsmarknaden, 2 till privatmarknaden och 7 från lager.
- Erhållna bygglov i fyra projekt motsvarande 509 enheter.
- Byggstart av 606 enheter mot förvaltningsmarknaden samt 32 rad- och parhus mot privatmarknaden.
- Färdigställande och inflytt av två projekt motsvarande 80 enheter, varav 66 enheter mot förvaltningsmarknaden och 24 enheter mot privatmarknaden.

69%

Andel av tillgångsvärde

MARKNADSDIRIGERING PÅGÅENDE PRODUKTION



● Privatmarknaden ● Förvaltning

87%

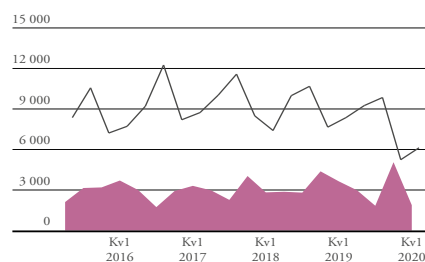
Andelen produktion till förvaltningsmarknaden fortsätter att öka och stod för 87 procent av total produktion under andra kvartalet 2020.

Verksamhet och marknadsutveckling

Den stora volym bostäder som byggstartats under kvartalet är en viktig faktor som driver affärsområdets långsiktiga resultat. Att affärsområdet efter kvartalets slut säkrat försäljningen av ytterligare 3 500 enheter till Svenska Nyttobostäder innebär att framtida affärer säkerställs och kommer möjliggöra en högre affärsvolym framgent.

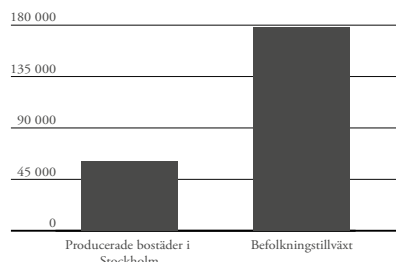
Det långsiktiga behovet av bostäder bedöms vara fortsatt starkt för att matcha de senaste årens stora befolkningsökning. Behovet enligt Boverket bedöms till cirka 65 000 nya bostäder per år fram till år 2027 vilket ska jämföras med en prognos på 53 000 färdigställda bostäder under 2020 respektive 47 000 år 2021. Coronapandemin har fått

utvecklingen att vända nedåt igen vad gäller byggstartar från 2019 års utplanade nivå och 2017 års rekordnivåer. Boverkets nya prognos visar att antalet påbörjade bostäder minskar med cirka 15 procent i år. Störst minskning bedöms ske för bostadsrätter medan byggandet av småhus samt hyresrätter bedöms minskas mindre. Prisutvecklingen är +2 procent på bostadsrätter och +5 procent på villor sedan årsskiftet. Trots coronapandemin är antalet sålda bostäder på rekordnivåer. Antalet sålda bostadsrätter uppgick under första halvåret till 57 700 (+3 procent), antalet sålda villor 28 200 (+2 procent) och antalet fritidshus 3 100 (+12 procent).

BEFOLKNINGSTILLVÄXT OCH NYPRODUKTION I STOCKHOLM**Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholm, per kvartal 2015-2020**

— Befolkningstillväxt
■ Producerade bostäder i Stockholm

Källa: SCB

Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholm, ackumulerat 2015-2020

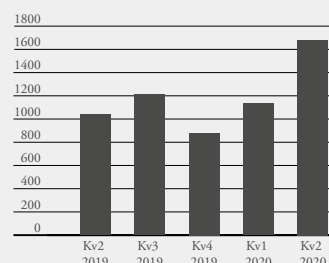
3 GGR

Den ackumulerade bostadsbristen i Stockholm fortsätter. Det totala antalet nya Stockholmare är tre gånger fler än antalet färdigställda bostäder sett över de senaste fem åren.

1 879

Färdigställda lägenheter i Stockholm kvartal 1 2020

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Antal enheter i total byggrättssportfölj	13 774	12 245	13 774	12 245	13 502
– varav enheter i produktion	1 681	1 040	1 681	1 040	881
– varav färdiga byggrätter	5 372	4 488	5 372	4 488	5 322
– varav byggrätter i planprocess	6 721	6 717	6 721	6 717	7 299
Antal produktionsstartade enheter	638	85	1 105	109	466
– varav privatmarknaden	32	0	48	24	24
– varav förvaltning	606	85	1 057	85	442
Antal sålda enheter	261	24	308	751	1 051
– varav privatmarknaden	2	10	38	22	69
– varav sålda från lager (privatmarknad)	7	14	18	25	74
– varav förvaltning	252	0	252	704	908
Försäljningsgrad i produktion, %	90	83	90	83	82

ENHETER I PRODUKTION VID KVARTALET'S UTGÅNG

ENTREPRENAD

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



2xA ENTREPRENAD

Affärsidén är att som byggtreprenör 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. I portföljen finns även kommersiella byggnader bestående av hotell.

ANDRA KVARTALET 2020

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Intäkter, Mkr	88	68	188	94	215
Rörelseresultat, Mkr	5	2	9	3	9
Rörelsemarginal, %	6	3	5	3	4
Antal anställda	34	35	34	35	34

Verksamhet och marknadsutveckling

Coronapandemin innebär en extraordinär situation vars effekter är svårbedömda. Bedömningen är att antalet byggstarter för privatmarknaden, dvs. bostadsrätter och småhus kommer minska något närmaste tiden men efterfrågan på entreprenader avseende hyresrätter är fortfarande stor i Stockholmsregionen.

Affärsområdet har i dagsläget 1 515 enheter i pågående produktion till ett ordervärde om cirka 1 300 Mkr varav 88 procent består av

hyresbostäder. Det finns goda möjligheter att byggstarta ytterligare projekt i en annars av-vaktande marknad.

Händelser under perioden

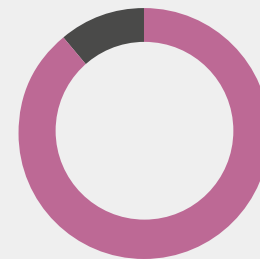
- Färdigställt och överlämnat 66 enheter till slutkund.
- Byggstart av fem nya projekt omfattande totalt 638 enheter, varav 95 procent till förvaltningsmarknaden och resterande till privata småhusmarknaden.

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Orderingång, Mkr	44	73	428	113	1 141
– varav småhus	44	52	73	52	178
– varav flerbostadshus	0	21	355	61	963
Orderstock, Mkr	1 146	120	1 146	120	949
– varav småhus	112	49	112	49	137
– varav flerbostadshus	1 034	71	1 034	71	812
Färdigställda enheter, antal	90	0	123	0	0
– varav småhus	24	0	24	0	0
– varav flerbostadshus	66	0	99	0	0

3%

Andel av tillgångsvärde

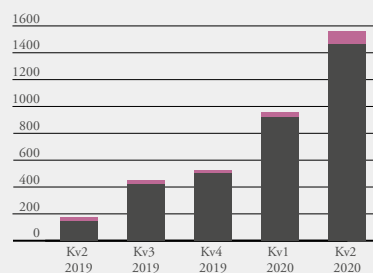
INTÄKTER PER KUNDKATEGORI



● Flerbostadshus ● Småhus

Varav till ALM-koncernen, 100%

ENHETER I PRODUKTION VID KVARTALET'S UTGÅNG



■ Flerbostadshus ■ Småhus

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

FINANSIERING

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

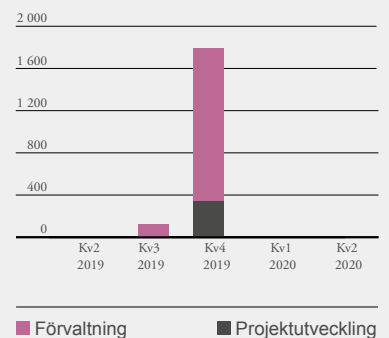
Verksamhet och marknadsutveckling

Affärsområdet strukturerar affärer och anskaffar främst eget kapital på projektbasis samt skuldfinansiering från aktörer utanför den vanliga banksektorn. Detta möjliggör större projekt och en ökad avkastning på eget kapital för kunderna samtidigt som investerare och finansierare får en trygg investering med god riskjusterad avkastning.

Affärsområde Finansiering kännetecknas av få men stora avslut. Under andra kvartalet 2020 stängdes inga nya affärer. Däremot arrangerade affärsområdet den affär där investerare tecknade villkorade teckningsförbindelser på motsvarande 2,9 Mdkr i bolaget Svenska Nyttobostäder inklusive förberedelser för marknadsnoteringen av bolaget som är planerad till hösten 2020. Denna affär har dominerat affärsområdets arbete det senaste halvåret.

Dialog med investerare inleddes under våren 2020 och villkorade avtal tecknades av samtliga investerare i början av juni 2020. Intresset har varit stort trots en under perioden mycket turbulent omvärld. Under våren var både investerare och långgivare mer restriktiva med sitt kapital. Att vara ett etablerat namn på marknaden har bidragit till att ALM koncernen under denna period har kunnat både få kreditiv för att byggstarta flertalet projekt, placera en obligation och ta ett viktigt steg i affären inför noteringen av Svenska Nyttobostäder. Efter sommaren ser finansieringsmöjligheterna allt mer positiva ut och restriktioner har släppts. Då det är tydligt att förvaltningsbostäder är ett område som både investerare och långgivare bedömer stabil även vid tuffare konjunkturlägen, bedömer vi de utsikterna som goda för ALM Equity koncernens finansieringsverksamhet.

ANSKAFFAT KAPITAL (MKR)



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

DIGITALA TJÄNSTER

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

Verksamhet och marknadsutveckling

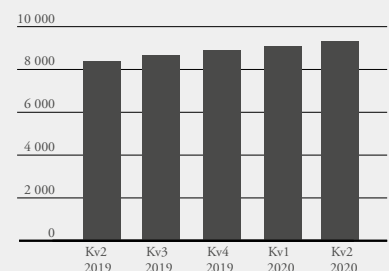
För att exploatera potentialen i fastighetsmarknaden tillvaratas digitala affärsmöjligheter med ambitionen att vara ledande i utvecklingen av plattformar för delningsekonomi och digital access. Målet är att på sikt ta väsentliga andelar av marknaden för passagesystem för flerbostadshus och underlätta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

Affärsområdets molnbaserade plattform Your Block skapar förutsättningar för nya värdehöjande delningstjänster och nya intäktskällor för fastighetsägarna. Lättadministrerade och användarvänliga digitala plattformar sänker successivt kostna-

derna för kommunikation, ärendehantering, fastighetsdokumentation, passagesystem och delning av fastigheters gemensamma resurser.

Antalet uppkopplade lägenheter i Your Block har ökat med drygt 200 under kvartalet. Affärsområdet har även under perioden slutfört driftsättningen av passagesystemet Your Block Access i en av koncernens fastigheter. Ett antal strategiska samarbeten har dessutom inletts, både inom mjukvara och tjänster. Under tredje kvartalet planerar affärsområdet att driftsätta i ytterligare fyra fastigheter både inom och utanför koncernen. Målsättningen är att under 2020 driftsätta digitala lösningar för upp till 1 000 lägenheter.

ANTAL ANVÄNDARE



Varav till ALM-koncernen 40% (senaste kvartal)

EKONOMISK ÖVERSIKT

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

RESULTAT FÖR KVARTALET

Resultatet för kvartalet uppgick till 27 (-13). Resultatet har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 9 (27) Mkr. Värdeförändringarna kommer av att ny värdering tagits in efter tillträde av ett förvaltningsobjekt där de faktiska hyresnivåerna blivit högre än de som antagits vid avtalstecknande.

Under kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under uppförande påverkat resultatet med 22 (21) Mkr för projekt som uppfyllt kriterier och villkor för att kunna nyttjas ändamålsenligt och fastighetsvärdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkterna hänförliga till affärsområde Förvaltning börjar bli en väsentlig intäktspost och uppgår till 21(11) Mkr för kvartalet.

TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Tillgångar

Per 30 juni 2020 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 9 077 (7 600) Mkr, varav förvaltningsfastigheter är den post som ökat snabbast då uppbyggnaden av affärsområde Förvaltning kommit in i nästa fas och nu tillträtt totalt fem förvaltningsfastigheter omfattande 681 enheter. Det innebär en värdemässig ökning om 174 procent till 2 172 Mkr (792) Mkr.

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

På ett år har den samlade förvaltningsportföljen ökat värdemässigt med 71 procent till 3 410 (1 992) Mkr med i stort sett en bibehållen volym förvaltningsfastigheter under uppförande trots att andelen som färdigställts och lämnats över varit hög.

Byggrätterna klassificeras om från exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att affärs-

områdena Projektutveckling och Förvaltning ingår avtal om förvärv av den färdigställda förvaltningsfastigheten. Det är den huvudsakliga förklaringen till minskningen av exploateringsfastigheter till 3 129 (3 398) Mkr.

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

Pågående bostadsprojekt, som motsvarar projekten under produktion till privatmarknaden minskade till 666 (912) Mkr. Värdet på lagerandelar i bostads- och äganderätter minskade något till 318 (340) Mkr.

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 4 365 (3 585) Mkr. Under kvartalet upptogs ett nytt obligationslån om 600 Mkr samt att 209 Mkr av obligationslånet med förfall 2021 återköptes. Den finansiering som specifikt kopplas till fastigheter och projekt är antingen i form av kort projektfinsiering under uppförande eller lång finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter. En direkt följd av att en allt större volym förvaltningsfastigheter färdigställs är att andelen långfristiga räntebärande lån ökar.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 3 607 (2 358) Mkr och soliditeten stärktes till 40 (31) procent. Det kan nämnas att under kvartalet så ökade det egna kapitalet med 12 Mkr tack vare förfall på ett teckningsoptionsprogram riktat till personalen. En del av finansieringen inom affärsområde Förvaltning och Projektutveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekt/förvaltningsobjekt. Externt tillskottskapital där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 2 195 Mkr varav 1 775 Mkr är hänförliga till affärsområde Projektutveckling och 420 Mkr är hänförliga till affärsområde Förvaltning.

Detta kapital har vid positiva kassaflöden

EKONOMISK ÖVERSIKT, FORTS.

företrädare till utdelning i respektive projekt/förvaltningsobjekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 701 (319) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var 257 (-134) Mkr. Kassaflödet påverkades positivt av ett nytt obligationslån.

Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägartillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs- drifts- och projektkalkyler.

Likviditetsflödet inom ALM Equity kan variera avsevärt mellan kvartalen i samband med transaktioner. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt, används för att amortera banklån eller placeras på ett sådant sätt att det snabbt kan omvandlas till likvida medel vid behov.

All projektfinansiering är i huvudsak kortfristig medan finansieringen av förvaltningsfastigheter är långsiktig. Bankräntan på låneskulder inom affärsområde Projektutveckling låg per den 30 juni i spannet 1,05-8,00 procent med en genomsnittsränta på 3,84 procent. Motsvarande inom affärsområde Förvaltning låg vid kvartalsskiftet på 1,27-6,30 procent med en genomsnittsränta på 3,05 procent. Obligationslånet med ett utestående belopp om 391 Mkr löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,5 procent och har ett slutförfall 2021-05-19. Obligationslånet som upptogs under kvartalet har ett utestående belopp om 600 Mkr löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent och har ett slutförfall 2023-12-31.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -28 (-20) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 523 (119) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser utfärdade för projektbolag uppgick vid periodens slut till 1 398 (496) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 101 (1 170) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 47 (49) procent.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

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

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

Belopp i Mkr	Not	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
	1, 2, 3					
Nettoomsättning		280	621	693	851	1 681
Produktions- och driftskostnader		-222	-611	-508	-785	-1 394
Bruttoresultat		58	10	185	66	287
Försäljnings- och administrationskostnader		-27	-37	-54	-74	-143
Resultat från andelar i intresseföretag		-1	–	-1	-1	-5
Rörelseresultat		30	-27	130	-9	139
Finansiella intäkter		–	1	1	2	5
Finansiella kostnader		-36	-33	-66	-54	-130
Resultat efter finansiella poster		-6	-59	65	-61	14
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	6	2	–	3	2	7
Orealiserade värdeförändringar förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		–	–	–	–	20
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	4	9	27	52	72	120
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	5	22	21	26	124	271
Resultat före skatt		27	-11	146	137	432
Skatt		–	-2	-2	-8	2
Periodens resultat		27	-13	144	129	434
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		27	-13	144	129	434
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		14	-32	117	91	278
Innehav utan bestämmande inflytande		13	19	27	38	156
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		14	-32	117	91	278
Innehav utan bestämmande inflytande		13	19	27	38	156
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-0,62	-1,24	7,48	5,34	19,79
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-0,62	-1,24	7,48	5,34	19,79
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	2,10	4,20	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 208	10 155	10 208	10 155	10 155
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		9 920	8 532	9 920	8 532	9 818
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 170	10 155	10 162	10 155	10 155
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 170	10 155	10 162	10 155	10 155

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

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

Belopp i Mkr	Not	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2, 3			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar*		13	–	–
Maskiner och inventarier*		1	8	16
Förvaltningsfastigheter	4	2 172	792	1 508
Förvaltningsfastigheter under uppförande	5	1 238	1 200	1 602
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		42	–	42
Nyttjanderättstillgångar		183	188	177
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		3	17	10
Uppskjuten skattefordran		4	4	4
Summa anläggningstillgångar		3 656	2 209	3 359
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		3 129	3 398	2 807
Pågående bostadsprojekt		666	912	726
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		318	340	337
Övriga kortfristiga fordringar		607	422	574
Likvida medel		701	319	699
Summa omsättningstillgångar		5 421	5 391	5 143
Summa tillgångar		9 077	7 600	8 502
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inkl. minoritets andel		3 607	2 358	3 310
Långfristiga skulder				
Långsiktiga räntebärande obligationslån*	6	600	600	600
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	7	1 667	128	1 264
Derivatinstrument	6	13	21	15
Leasingskuld		176	179	176
Uppskjuten skatteskuld		180	189	178
Övriga avsättningar		9	18	20
Summa långfristiga skulder		2 645	1 135	2 253
Kortfristiga räntebärande obligationslån	6, 7	391	476	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	7	1 707	2 381	1 596
Efterställda räntebärande reverslån	7	326	397	290
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		401	853	577
Summa kortfristiga skulder		2 825	4 107	2 939
Summa skulder och eget kapital		9 077	7 600	8 502
<i>Minoritets andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>1 300</i>	<i>793</i>	<i>1 117</i>

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

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

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

Belopp i Mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	30	-27	130	-9	139
Ej kassaflödespåverkande poster	7	8	13	18	39
Erhållen ränta	1	1	1	2	5
Erlagd ränta	-37	-33	-66	-54	-130
Betald skatt	0	-1	-2	-66	-68
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	1	-52	76	-109	-15
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	21	207	-339	166	757
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt	6	-356	60	97	280
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter	5	19	19	26	29
Ökning/minskning rörelsefordringar	-32	46	-74	-16	-172
Ökning/minskning rörelseskulder	-317	-152	-187	7	-167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-316	-288	-445	171	712
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-118	-84	-222	-584	-1 778
Förvärv materiella anläggningstillgångar	-3	-2	-3	-2	-10
Avyttring materiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	84
Avyttring finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	213
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121	-86	-225	-586	-1 491
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligationer	382	–	-94	–	–
Upptagna lån	341	161	919	507	1 917
Amorterade lån	-110	-129	-368	-504	-1 670
Externa aktieägartillskott	84	224	266	351	888
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl kostnader	12	–	12	23	148
Utdelningar från kapitalandelar	6	2	6	2	6
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-21	-18	-42	-35	-74
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande	–	–	-27	–	-127
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	694	240	672	344	1 088
Årets kassaflöde	257	-134	2	-71	309
Likvida medel vid periodens början	444	453	699	390	390
Likvida medel vid periodens slut	701	319	701	319	699

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

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

Belopp i Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Eget kapital vid periodens början	3 310	2 138	2 138
Resultat för perioden (moderbolagets aktieägare)	144	-13	434
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	144	-13	434
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning	-42	-36	-77
Optionspremier	–	–	–
Nyemissioner	–	23	148
Teckningsoptioner	12	–	–
Ovillkorade aktieägartillskott	91	124	954
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	92	122	-287
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>153</i>	<i>233</i>	<i>738</i>
Eget kapital vid periodens slut	3 607	2 358	3 310

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-12	-5	-15	-12	-20
Rörelseresultat	-12	-5	-15	-12	-20
Resultat koncernföretag	–	5	–	5	-35
Finansnetto	-16	-20	-29	-32	-77
Resultat efter finansiella poster	-28	-20	-44	-39	-132
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	14
Resultat före skatt	-28	-20	-44	-39	-118
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	-28	-20	-44	-39	-118

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i intressebolag	–	22	–
Andelar i koncernbolag	50	5	50
Summa anläggningstillgångar	50	27	50
Kortfristiga fordringar m.m.	1 794	2 213	1 804
Likvida medel	523	119	453
Summa omsättningstillgångar	2 317	2 332	2 257
Summa tillgångar	2 367	2 359	2 307
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 101	1 170	1 175
Obligationslån	600	600	600
Summa långfristiga skulder	600	600	600
Kortfristiga räntebärande obligationslån	391	476	476
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	275	113	56
Summa kortfristiga skulder	666	589	532
Summa skulder och eget kapital	2 367	2 359	2 307

NOTER

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Nya standarder från och med 2020

EU antog i april 2020 ändringen i IFRS 3 avseende definition av rörelse. Denna ändring gäller från och med 1 januari 2020 men har inte haft någon effekt på ALMs finansiella rapporter. ALM tillämpar denna ändring så som beskrevs i årsredovisningen för räkenskapsåret 2019. I övrigt förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2020 som har haft någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING

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

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

Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig i våra affärsområden, på sidorna 6-11 i denna rapport återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde.

¹⁾ AO = Affärsområden

²⁾ Avser orealiserade värdeförändringar

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

⁴⁾ En periodiseringseffekt av prognosticerad vinst i ett av de pågående projekten har lagts in i andra kvartalet då utgångspunkten är hyresrättskalkyl till dess att fastigheten är uthyrd. Resultatpåverkan för kvartalet för Affärsområde projektutveckling är -40 Mkr enligt segmentredovisningen. Vid framtida uthyrning återläggs resultateffekten.

RESULTAT APRIL-JUNI 2020	Förvaltning	Projektutveckling ⁴⁾	Entreprenad	Övriga AO ¹⁾	Koncerngemensamt ³⁾	Koncernelimingar	Totalt enligt Segment	Skilnad	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	22	427	88	0	85	-254	368	-88	280
Rörelsekostnader	-12	-441	-83	-1	-88	224	-401	151	-250
Rörelseresultat	10	-14	5	-1	-3	-30	-33	63	30
Finansnetto	-12	-8	–	0	-16	0	-36	0	-36
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	–	2	0	2
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	9	–	–	–	–	–	9	0	9
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	22	22	0	22
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättlokaler	–	–	–	–	–	–	0	0	0
Bokslutsdispositioner och skatt	-2	-3	–	–	5	–	0	0	0
Periodens resultat	5	-23	5	-1	-14	-8	-36	63	27
Minoritetens andel av resultatet	-6	3	–	0	0	–	-3	-10	-13

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

RESULTAT JANUARI-JUNI 2020	Förvalt- ning	Projekt- utveckling ⁴⁾	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ²⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	41	1 339	188	0	90	-601	1 057	-364	693
Rörelsekostnader	-25	-1 186	-179	-4	-125	560	-959	396	-563
Rörelseresultat	16	153	9	-4	-35	-41	98	32	130
Finansnetto	-23	-13	–	0	-29	0	-65	0	-65
Värdetförändring ²⁾ derivatinstrument	–	3	–	–	–	–	3	0	3
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	52	–	–	–	–	–	52	0	52
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	26	26	0	6
Värdetförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	0	0	0
Bokslutsdispositioner och skatt	-11	2	–	–	7	–	-2	0	-2
Periodens resultat	34	145	9	-4	-57	-15	112	32	144
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-19</i>	<i>-27</i>	<i>–</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>–</i>	<i>-45</i>	<i>18</i>	<i>-27</i>

BALANS PER 2020-06-30	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ²⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar									
Immateriella tillgångar	–	–	–	13	–	–	13	0	13
Maskiner och inventarier	–	–	–	–	1	–	1	0	1
Förvaltningsfastigheter	2 172	–	–	–	0	–	2 172	0	2 172
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	1 566	–	–	–	-222	1 344	-106	1 238
Förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	42	–	–	–	–	–	42	0	42
Nyttjanderättstillgångar	–	172	1	–	10	–	183	0	183
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	3	–	–	–	–	3	0	3
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	2	2	4	0	4
Anläggningstillgångar	2 214	1 741	1	13	13	-220	3 762	-106	3 656
Omsättningstillgångar									
Exploateringsfastigheter	–	3 128	–	–	8	-7	3 129	0	3 129
Pågående Bostadsprojekt	–	762	–	–	1	-18	745	-79	666
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	314	–	–	4	–	318	0	318
Övriga fordringar	125	16	287	11	2 945	-2 777	607	0	607
Likvida medel	67	93	8	0	533	–	701	0	701
Omsättningstillgångar	192	4 313	295	11	3 491	-2 802	5 500	-79	5 421
SUMMA TILLGÅNGAR	2 406	6 054	296	24	3 504	-3 022	9 262	-185	9 077

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

BALANS PER 2020-06-30, FORTS.	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ²⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Eget kapital inklusive minoritets andel	590	2 381	15	0	899	-93	3 792	-185	3 607
Långfristiga skulder									
Långfristiga räntebärande lån	1 539	128	–	–	600	–	2 267	0	2 267
Derivatinstrument	–	13	–	–	–	–	13	0	13
Leasingskuld	–	165	1	–	10	–	176	0	176
Uppskjuten skatteskuld	13	167	–	–	–	–	180	0	180
Övriga avsättningar	–	–	–	–	9	–	9	0	9
Långfristiga skulder	1 552	473	1	0	619	0	2 645	0	2 645
Kortfristiga skulder									
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 697	–	–	391	–	2 098	0	2 098
Efterställda räntebärande reverslån	–	322	–	4	–	–	326	0	326
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	254	1 181	280	20	1 595	-2 929	401	0	401
Kortfristiga skulder	264	3 200	280	24	1 986	-2 929	2 825	0	2 825
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 406	6 054	296	24	3 504	-3 022	9 262	-185	9 077

RESULTAT APRIL-JUNI 2019 ³⁾	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ²⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	12	705	68	–	43	-323	505	116	621
Rörelsekostnader	-9	-697	-66	-1	-54	292	-535	-113	-648
Rörelseresultat	3	8	2	-1	-11	-31	-30	3	-27
Finansnetto	-5	-8	–	1	-20	–	-32	0	-32
Värdetförändring ²⁾ derivatinstrument	–	–	–	–	–	–	0	0	0
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	27	–	–	–	–	–	27	0	27
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	21	21	0	21
Värdetförändring ²⁾ förvaltade andelar i bostadsrättlokaler	–	–	–	–	–	–	0	0	0
Bokslutsdispositioner och skatt	–	-3	–	–	1	–	-2	0	-2
Periodens resultat	25	-3	2	0	-30	-10	-16	3	-13
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-13</i>	<i>2</i>	<i>–</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>–</i>	<i>-11</i>	<i>-8</i>	<i>-19</i>

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

RESULTAT JANUARI-JUNI 2019 ³⁾	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	16	1 151	94	–	136	-849	548	303	851
Rörelsekostnader	-12	-1 068	-91	-1	-192	714	-650	-210	-860
Rörelseresultat	4	83	3	-1	-56	-135	-102	93	-9
Finansnetto	-5	-15	–	1	-33	–	-52	0	-52
Värdetförändring ²⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	–	2	0	2
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	72	–	–	–	–	–	72	0	72
Värdetförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	124	124	0	124
Värdetförändring ²⁾ förvaltade andelar i bostadsrättlokaler	–	–	–	–	–	–	0	0	0
Bokslutsdispositioner och skatt	–	-5	–	–	-3	–	-8	0	-8
Periodens resultat	71	65	3	0	-92	-11	36	93	129
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-36</i>	<i>6</i>	<i>–</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>–</i>	<i>-30</i>	<i>-8</i>	<i>-38</i>

BALANS PER 2019-06-30	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar									
Immateriella tillgångar	–	–	–	–	–	–	0	0	0
Maskiner och inventarier	–	–	–	7	1	–	8	0	8
Förvaltningsfastigheter	792	–	–	–	0	–	792	0	792
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	1 358	–	–	–	-5	1 353	-153	1 200
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	0	0	0
Nyttjanderättstillgångar	–	172	–	–	16	–	188	0	188
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	16	–	–	–	–	16	1	17
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	2	2	4	0	4
Anläggningstillgångar	792	1 546	0	7	19	-3	2 361	-152	2 209
Omsättningstillgångar									
Exploateringsfastigheter	–	3 409	–	–	5	-6	3 408	-10	3 398
Pågående Bostadsprojekt	–	1 089	–	–	1	-4	1 086	-174	912
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	307	–	–	33	–	340	0	340
Övriga fordringar	126	-92	39	1	3 333	-2 985	422	0	422
Likvida medel	9	91	21	0	198	–	319	0	319
Omsättningstillgångar	135	4 804	60	1	3 570	-2 995	5 575	-184	5 391
SUMMA TILLGÅNGAR	927	6 350	60	8	3 589	-2 998	7 936	-336	7 600

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

BALANS PER 2019-06-30, FORTS.	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ²⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Eget kapital inklusive minoritets andel	138	1 605	9	3	984	-45	2 694	-336	2 358
Långfristiga skulder									
Långfristiga räntebärande lån	128	–	–	–	600	–	728	0	728
Derivatinstrument	–	21	–	–	–	–	21	0	21
Leasingskuld	–	165	–	–	14	–	179	0	179
Uppskjuten skatteskuld	–	189	–	–	–	–	189	0	189
Övriga avsättningar	–	–	–	–	18	–	18	0	18
Långfristiga skulder	128	375	0	0	632	0	1 135	0	1 135
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	181	2 173	–	–	503	–	2 857	0	2 857
Efterställda räntebärande reverslån	–	397	–	–	–	–	397	0	397
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	480	1 800	51	5	1 470	-2 953	853	0	853
Kortfristiga skulder	661	4 370	51	5	1 973	-2 953	4 107	0	4 107
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	927	6 350	60	8	3 589	-2 998	7 936	-336	7 600

RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2019 ³⁾	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ²⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	62	1 800	215	11	341	-1 848	581	1 100	1 681
Rörelsekostnader	-53	-1 586	-206	-3	-448	1 603	-693	-849	-1 542
Rörelseresultat	9	214	9	8	-107	-245	-112	251	139
Finansnetto	-19	-27	–	1	-80	–	-125	0	-125
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	7	–	–	–	–	7	0	7
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	120	–	–	–	–	–	120	0	120
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	271	271	0	271
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	20	–	–	–	–	20	0	20
Bokslutsdispositioner och skatt	-2	47	-8	-8	-27	–	2	0	2
Periodens resultat	108	261	1	1	-214	26	183	251	434
Minoritetens andel av resultatet	-70	-158	–	–	–	–	-228	72	-156

BALANS PER 2019-12-31 ³⁾	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ²⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar									
Maskiner och inventarier	3	–	–	12	1	–	16	0	16
Förvaltningsfastigheter	1 508	–	–	–	–	–	1 508	0	1 508
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	1 778	–	–	–	-4	1 774	-172	1 602
Förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	42	–	–	–	–	42	0	42
Nyttjanderättstillgångar	–	167	–	–	–	10	177	0	177
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	10	–	–	–	–	10	0	10
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	2	2	4	0	4
Anläggningstillgångar	1 511	1 997	0	12	3	8	3 531	-172	3 359

NOTER

Not 2

SEGMENTSREDOVISNING, FORTS.

BALANS PER 2019-12-31 ³⁾ , FORTS.	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernge- mensamt ³⁾	Koncern- elimingar	Totalt enligt Segment	Skillnad	Totalt enligt IFRS
Omsättningstillgångar									
Exploateringsfastigheter	–	2 807	–	–	5	-5	2 807	0	2 807
Pågående Bostadsprojekt	–	784	–	–	–	-13	771	-45	726
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	313	–	–	24	–	337	0	337
Övriga fordringar	379	-141	125	11	3 119	-2 919	574	0	574
Likvida medel	12	157	28	1	501	–	699	0	699
Omsättningstillgångar	391	3 920	153	12	3 649	-2 937	5 188	-45	5 143
SUMMA TILLGÅNGAR	1 902	5 917	153	24	3 652	-2 929	8 719	-217	8 502
Eget kapital inklusive minoritets andel	548	2 072	6	5	975	-79	3 527	-217	3 310
Långfristiga skulder									
Långfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	965	299	–	–	600	–	1 864	0	1 864
Derivatinstrument	–	15	–	–	–	–	15	0	15
Leasingskuld	–	165	–	–	–	11	176	0	176
Uppskjuten skatteskuld	2	176	–	–	–	–	178	0	178
Övriga avsättningar	–	–	–	–	20	–	20	0	20
Långfristiga skulder	967	655	0	0	620	11	2 253	0	2 253
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	–	1 440	–	–	632	–	2 072	0	2 072
Efterställda räntebärande reverslån	–	287	–	3	–	–	290	0	290
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	387	1 463	147	16	1 425	-2 861	577	0	577
Kortfristiga skulder	387	3 190	147	19	2 057	-2 861	2 939	0	2 939
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 902	5 917	153	24	3 652	-2 929	8 719	-217	8 502

Not 3**EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL NYA REDOVISNINGSPRINCIPER**

ALM Equity beslutade att justera sina tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende bostadsprojekt och förvaltningsfastigheter i samband med bokslutskommunikén för 2019. Den ändrade tillämpningen justerades retroaktivt i enlighet med IAS 8, se mer information om de nya redovisningsprinciperna i not 1 på sidan 94-106 i ALM Equitys årsredovisning för 2019. Omräkningseffekterna för första kvartalet 2019 framgår nedan medan omräkningseffekter för 2019 återfinns i not 36 i ALM Equity årsredovisning för 2019.

EFFEKTER PÅ RESULTAT OCH STÄLLNING**Omklassificering konsolidering**

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

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

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

Omklassificering av fastigheter ämnade för förvaltning

Till följd av omklassificeringen av bostadsrättsföreningar och stamaktieinnehav i förvaltningskoncerner klassificerade ALM Equity om projekt ämnade för affärsområde Förvaltning till förvaltningsfastigheter under uppförande. Värdet på förvaltningsfastigheter bedöms inte initialt kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt utan värderas under utvecklingen av fastigheterna till ackumulerad anskaffningskostnad inklusive upparbetad produktionskostnad. När nödvändiga kriterier och villkor uppnåtts för att fastigheterna ska kunna nyttjas ändamålsenligt och värdet bedöms kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40. I omräkningen var utgångspunkten att det är först vid slutbevis och affärsområde Förvaltning tillträde som värdeutvecklingen sker, det innebär att det blir större engångseffekter i samband med färdigställande. Den första värdeutvecklingen sker utifrån affärsområde Projektutvecklings intäkt för att sedan löpande värderas utifrån verkligt värdeprincipen inom affärsområde Förvaltning.

Intäktsredovisning

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

Lån från kreditinstitut

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

Not 3

EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL NYA REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS.

Koncernens rapport över totalresultat 1 april-30 juni 2019

Belopp i Mkr	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
Nettoomsättning	387	234	621
Produktions- och driftskostnader	-336	-275	-611
Bruttoresultat	51	-41	10
Försäljnings- och administrationskostnader	-32	-5	-37
Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	–	–	–
Rörelseresultat	19	-46	-27
Finansiella intäkter	0	1	1
Finansiella kostnader	-26	-7	-33
Resultat efter finansiella poster	-7	-52	-59
Orealiserad värdeförändringar			
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument	–	–	–
Orealiserad värdeförändring andelar bostadsrättslokaler	–	–	–
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	27	27
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter under uppförande	–	21	21
Orealiserad värdeförändring onoterade andelar	11	-11	–
Resultat före skatt	4	-15	-11
Skatt på årets resultat	1	-3	-2
Periodens resultat	5	-18	-13
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	–	–	–
Årets övrigt totalresultat efter skatt	–	–	–
Årets totalresultat	5	-18	-13
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	6	-38	-32
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	20	19
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	6	-38	-32
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	20	19

Not 3

EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL NYA REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS.

Koncernens rapport över totalresultat 1 januari-30 juni 2019

Belopp i Mkr	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
Nettoomsättning	810	41	851
Produktions- och driftskostnader	-717	-68	-785
Bruttoresultat	93	-27	66
Försäljnings- och administrationskostnader	-63	-11	-74
Resultat från andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	-1	–	-1
Rörelseresultat	29	-38	-9
Finansiella intäkter	1	1	2
Finansiella kostnader	-46	-8	-54
Resultat efter finansiella poster	-16	-45	-61
Orealiserad värdeförändringar			
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument	2	–	2
Orealiserad värdeförändring andelar bostadsrättslokaler	–	–	–
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	72	72
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter under uppförande	–	124	124
Orealiserad värdeförändring onoterade andelar	34	-34	–
Resultat före skatt	20	117	137
Skatt på årets resultat	-4	-4	-8
Periodens resultat	16	113	129
<i>Periodens övriga totalresultat</i>			
Övrigt totalresultat	–	–	–
Årets övrigt totalresultat efter skatt	–	–	–
Årets totalresultat	16	113	129
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	12	79	91
Innehav utan bestämmande inflytande	4	34	38
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	12	79	91
Innehav utan bestämmande inflytande	4	34	38

Not 3

EFFEKTER VID ÖVERGÅNG TILL
NYA REDOVISNINGSPRINCIPER, FORTS.

Koncernens balansräkning per 30 juni 2019

Belopp i Mkr	Enligt tidigare principer	Effekter övergång	Enligt nya principer
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	8	–	8
Förvaltningsfastigheter	215	577	792
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	1 200	1 200
Andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–
Nyttjanderättstillgångar	61	127	188
Andelar övriga onoterade aktier	35	-35	–
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	17	–	17
Uppskjuten skattefordran	4	–	4
Summa anläggningstillgångar	340	1 869	2 209
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	1 174	2 224	3 398
Pågående bostadsprojekt	3 182	-2 270	912
Lagerandelar i Bostadsrättsföreningar	340	–	340
Övriga kortfristiga fordringar	375	47	422
Likvida medel	269	50	319
Summa omsättningstillgångar	5 340	51	5 391
SUMMA TILLGÅNGAR	5 680	1 920	7 600
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 711	-353	2 358
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande obligationslån	600	–	600
Långfristiga räntebärande från kreditinstitut	728	–	728
Derivatinstrument	1	20	21
Leasingskuld	57	122	179
Uppskjuten skatteskuld	169	20	189
Övriga avsättningar	18	–	18
Summa långfristiga skulder	973	162	1 135
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande obligationslån*	476	–	476
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	350	2 031	2 381
Efterställda räntebärande reverslån	397	–	397
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	773	80	853
Summa kortfristiga skulder	1 996	2 111	4 107
Summa skulder	2 969	2 273	5 242
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 680	1 920	7 600

Not 4**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Under kvartalet har totalt 66 enheter levererats från affärsområde Projektutveckling och hyresgästerna har tillträtt, totalt under året har 225 enheter tillträtts. Samtliga är uthyrda med avtal omfattande löptider på upp till åtta år med ett driftnetto om 26 Mkr om året. Totalt har affärsområde Förvaltning 781 (294) enheter i förvaltning. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder.

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Ingående fastighetsvärde	1 508	–	–
Färdigställda fastigheter*	611	720	1 388
Orealiserade värdeförändringar	53	72	120
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 172	792	1 508
Utgående redovisat verkligt värde	2 172	792	1 508

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

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

Not 5**FÖRVALTNINGSFASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE**

Förvaltningsfastigheter under uppförande är fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som är under utveckling och produktion ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning. Klassificeringen sker i samband med att avtal mellan affärsområdena signeras. Under kvartalet färdigställdes och överlämnades 66 (85) enheter från affärsområde Projektutveckling till affärsområde Förvaltning, totalt under året har 225 (294) enheter överlämnats. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder.

	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Ingående fastighetsvärde	1 602	1 212	1 212
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	191	820
Nedlagda produktionskostnader	207	393	625
Orealiserade värdeförändringar i produktion	26	124	271
Periodens färdigställda fastigheter	-611	-720	-1 326
Omklassificeringar	14	–	–
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	1 238	1 200	1 602
Utgående redovisat verkligt värde	1 238	1 200	1 602

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

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2019 avseende affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning på sidorna 14-27 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter under uppförande i not 1 respektive not 20 på sidorna 102-103 respektive 119.

Not 6

FINANSIELLA INSTRUMENT – VERKLIGT VÄRDE

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet är presenterade i not 3, sidan 25-28 och för helåret finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

Belopp i Mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Räntederivat	13	21	15	13	21	15
Obligationslån	991	1 076	1 076	991	1 076	1 076
	1 004	1 097	1 091	1 004	1 097	1 091

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

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

ALM Equitys finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga onoterade aktieinnehav, räntederivat och långfristiga räntebärande skulder (obligationslån).

De har värderats till verkligt värde enligt nivå 2 i ovanstående värderingshierarki. ALM Equity bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

Räntederivat

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

Obligationslån

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

Not 7

STÄLLDA SÄKERHETER & EVENTUALFÖRPLIKTELSE

De finansiella rapporterna för 2019 är omräknade enligt nya redovisningsprinciper, omräkningseffekterna för kvartalet är presenterade i not 3, sidan 25-28 och för helåret finns omräkningseffekterna presenterade i not 36 på sidorna 133-138 i ALM Equitys årsredovisning för 2019.

Ställda Säkerheter	Koncernen			Moderbolaget		
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 880	1 939	2 236	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar	273	165	202	–	–	–
	3 153	2 104	2 438	–	–	–

Eventualförpliktelser	Koncernen			Moderbolaget		
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	–	140	–	1 398	496	1 272
Tilläggsköpeskillningar i projekt*	320	330	184	–	–	–
	320	470	184	1 398	496	1 272

* Avser tilläggsköpeskillningar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt och hållet säkerställda från externa investerare. Efter periodens utgång har 54 Mkr av dessa betalats av.

NYCKELTAL OCH BEGREPP

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Resultat per stamaktie

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

Resultat per preferensaktie

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

Avkastning på eget kapital

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

Eget kapital per stamaktie

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

Eget kapital per preferensaktie

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Belåningsgrad

Lån från kreditinstitut och investerare i förhållande till det totala fastighetsvärdet.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

ALM Equitys andel

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

Andel av tillgångsvärde

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

Driftnetto

Totala intäkter minus direkta fastighetskostnader.

Orderstock

Värdet på affärsområdets olevererade beställningar i slutet av perioden.

Orderingång

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

ÖVRIGT

Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 25 augusti 2020

ALM Equity AB (publ)

Joakim Alm, VD

FÖR MER INFORMATION

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity

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

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

Rapportdatum

25 november – Delårsrapport januari-september

25 februari 2021 – Bokslutskommuniké 2020

Offentliggörande

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08.00 den 25 augusti 2020.