

Q1

Delårsrapport

JANUARI–MARS 2024

Kvartalet i korthet

Händelser under kvartalet

- Aros Bostad går samman med Besqab för att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. ALM Equitys ägarandel i det sammanslagna bolaget, som går under namnet Besqab, minskar från 27 procent till 16 procent efter transaktionen och innehavet klassificeras därmed som en finansiell tillgång.
- Omklassificeringen av innehavet i Besqab till finansiell tillgång innebär att det värderas utifrån senaste börskurs per aktuell bokslutsdag vilket för kvartalet får en negativ effekt om -215 mkr. Mer information om resultatet på sidan 10.
- ALM Equity avser att gå samman med intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion. Styrelserna har antagit och offentliggjort en gemensam fusionsplan. Sammantaget anser styrelserna att det sammanslagna bolaget får bättre förutsättningar för att tillvarata möjligheter i den befintliga förvaltningsportföljen och utveckla byggrätter för att maximera värdet för aktieägarna både på kort och lång sikt. Förslaget kommer tas upp för beslut på bolagens bolagsstämmor i juni. Läs mer på sidan 12 och på bolagets hemsida.

Händelser efter kvartalets slut

- Innehavarna av bolagets utstående obligationer har godkänt villkorsändringar av obligationerna, som föreslagits med anledning av fusionen.
- ALM Equity genomförde i april en riktad nyemission av 682 000 stamaktier och tillfördes därigenom en bruttolikvid om cirka 150 mkr. Aktierna tecknades av ett antal institutionella investerare samt befintliga aktieägare, sammanlagt tillkom cirka 20 nya aktieägare. Transaktionen syftar till att sprida ägandet och öka likviditeten i ALM Equitys stamaktie inför ett möjligt listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Koncernens nyckeltal

	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Sammandrag			
Nettoomsättning, mkr	241	266	2 386
Periodens resultat, mkr	-276	-84	-2 708
Avkastning på EK (stamaktie), %	-16	-2	-44
Soliditet, %	35	49	39
Likvida medel, mkr	316	971	444
Eget kapital, mkr	2 590	5 667	2 972
Balansomslutning, mkr	7 395	11 474	7 657

	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Nyckeltal per aktie			
Justerat substansvärde ¹ per stamaktie, kr	254	508	281
Börskurs på bokslutsdagen, kr	270	494	280
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-28,85	-10,19	-193,78

¹ Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på ALM Equitys innehav, definition sidan 26 och mer information om bedömt marknadsvärde på sidan 5. Information om väsentliga innehav återfinns på sidorna 6–9.

Siktar framåt genom att gå "back to basics"

När vi stängde 2023 så sa jag att skulle kickstarta oss in i 2024. Och det gjorde vi! Man skulle kunna säga att vi siktar framåt genom att gå "back to basics".

ALM Equity och Svenska Nyttobostäder fusioneras

Den 28 mars offentliggjorde vi tillsammans med Svenska Nyttobostäder det gemensamma förslaget att fusionera bolagen. När vi sjösatte Svenska Nyttobostäder och noterade bolaget sent 2020 såg förutsättningarna väsentligt annorlunda ut och vi har sedan dess upplevt en dramatisk förändring på marknaden. Under 2023 genomfördes också en stor finansiell omstrukturering av bolaget. Vår gemensamma bedömning blev att en fusion mellan bolagen på bästa sätt skulle tillvarata och maximera utväxling på de värden som finns i Svenska Nyttobostäder.

Fokus på de egna verksamheterna

Under de senaste åren har vi genomfört ett antal strategiska transaktioner där tillgångar omvandlas till innehav i intressebolag. Nu riktar vi om fokus mot att utveckla och expandera våra egna verksamheter samtidigt som vi genererar operativa kassaflöden. Vi kommer efter fusionen att ha en egen portfölj på cirka 3 300 förvaltningsbostäder, färdigställda eller på väg att bli färdigställda. Dessutom får vi ett tillskott på 2 100 byggrätter som är redo för produktionsstart. Genom att bygga och utveckla byggrättsportföljen och parallellt skapa en effektiv förvaltningsverksamhet får vi en god balans mellan löpande kassaflöden från förvaltning och transaktionsflöden från fastighetsutveckling. Lite som ALM Equity "back to basics" men nu med en stabil förvaltningsverksamhet i botten.

Tydlig plan för utveckling av tillgångarna

Genom att under de kommande tre åren avyttra cirka 1 000 av de bostäder, som idag finns i Svenska Nyttobostäders förvaltningsportfölj, som bostadsrätter så kommer vi på sikt ha en förvaltningsportfölj på cirka 2 300 bostäder. Vi ser det som ett välkommet tillskott med en bas

med säkra kassaflöden från förvaltningsbostäder. Försäljningsvärdet av de bostäder som planeras avyttras som bostadsrätter bedöms uppgå till cirka 3,2 mdkr med en skuldsättning på cirka 1,9 mdkr. Avyttringen avses att genomföras under en treårsperiod och bedöms få en likviditetseffekt på cirka 1,3 mdkr samt en positiv resultateffekt på cirka 0,4 mdkr.

Den kvarvarande förvaltningsportföljen, värderad till cirka 4,5 mdkr med en direktavkastning på cirka 4,5 procent och ett driftnetto på 200 mkr, förväntas ha en skuldsättning på 3 mdkr med en belåningsgrad på 67 procent. Målet är att öka driftnettot både genom att effektivisera förvaltningen och växla ut vissa fastigheter mot fastigheter som kan nyproduceras och erhålla högre hyresnivåer än de som funnits i förvaltningsportföljen under några år. Byggrättsportföljen är tänkt att utvecklas och säljas, antingen som bostadsrätter eller förvaltningsobjekt, med ett förväntat försäljningsvärde på 6,3 mdkr. Detta bedömer vi kommer att frigöra ytterligare 2,3 mdkr i likvida medel och ge positiva resultateffekter om 1,1 mdkr.

Totalt bedömer vi att genomförandet av affärsplanen för tillgångarna i Nyttobostäder kommer att generera en nettolikviditet på cirka 3,6 mdkr efter att vi har betalt av skulder på 2,0 mdkr. Denna likviditet kommer vi att använda för att sänka vår skuldsättning ytterligare och investera i nya tillgångar för att ha en balanserad utvecklingsportfölj. Sammantaget stärks våra finanser successivt och möjliggör ett skuldfritt moderbolag.

Innehaven i Klöver och Besqab kommer vi att behålla tills vidare och så länge innehavet bedöms kunna generera högre värdetillväxt än alternativa investeringar. På sikt är innehaven inte strategiskt viktiga.

Vi sätter sikte på huvudlistan med en nyemission

Som en del i hela planen för ALM Equity genomfördes strax efter kvartalets utgång en riktad nyemission till en begränsad krets investerare. Bruttolikviden uppgick till ganska blygsamma 150 mkr.

Målet med emissionen var primärt att få in en ny typ av investerare i ALM Equity – ambassadörer som kan bidra till att skapa intresse för bolaget och aktien. Detta kommer att vara en viktig pusselbit när vi genomför vårt listbyte till huvudlistan, vilket vi har ambition att göra under 2025. En notering på huvudlistan kommer att ge oss bättre förutsättningar att attrahera kapitalstarka och långsiktiga institutioner.

Möjligheter på bostadsmarknaden

Antal byggstarter i Storstockholm sjönk under förra året med hela 50 procent till knappt 7 000. Byggtakten kommer sannolikt fortsätta vara mycket låg under 2024 men sen komma igång nästa år. Det finns fortfarande ett strukturellt underskott av bostäder i Stockholm och det långsiktiga behovet av mindre bostäder som folk har råd att bo i kommer bara att bli större. Samtidigt ser vi en pågående kontorsdöd, mest i närförorterna. Här finns många intressanta möjligheter till stadsutvecklingsprojekt som kan levandegöra borttynande kontorsområden.

När vi stänger 2024 så har vi konsoliderat bolagen, sålt en stor del av de säljbara bostäderna, byggstartat mellan 200 och 400 bostäder, genomfört fusionen som säkerställer vår framtida tillväxt och är redo för en notering under 2025. Det är min plan för 2024. Nu åker vi!



Joakim Alm, vd

”Nu riktar vi om fokus mot att utveckla och expandera våra egna verksamheter.”

Marknadskommentar

Makroindikatorer

Årets första kvartal kännetecknades av ett fortsatt stabilt makro-ekonomiskt läge. Inflationstrenden är nedåtgående och närmar sig Riksbanken inflationsmål. I maj kom en första räntesänkning från Riksbanken och de signalerar för att fler sänkningar är att vänta givet att inflationsutsikterna står sig.

I slutet av mars låg styrräntan på 4,0 procent och efter Riksbankens senaste penningpolitiska möte i början av maj beslutade Riksbanken att sänka styrräntan med 0,25 procentenheter. Riksbanken indikerar att styrräntan kan komma att sänkas ytterligare två gånger under andra halvåret av 2024. Samtidigt råder fortfarande totalstopp av obligationsköp från Riksbanken. Bolåneräntorna har börjat sjunka något, och storbankernas prognoser pekar på att sänkningarna successivt kommer att fortsätta under året. Enligt SCB låg KPI rullande tolv månader på 4,1 procent i mars 2024, en nedgång från februari då den var 4,5 procent. Inflationstakten minskade även i april jämfört med föregående månad, där minskade räntekostnader för bolån bidrog till den lägre inflationssiffran.

Fastighetsmarknaden

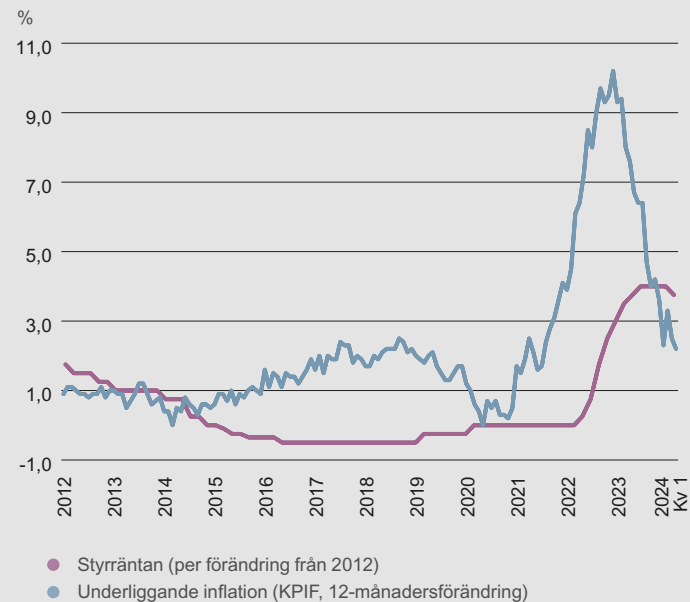
Rådande ränteläge har tillsammans med tuffare villkor på kapitalmarknaden skapat betydande utmaningar för fastighetsbolagens finansieringsmöjligheter och tillgången på likviditet. Flera bolag har omvärderat sin finansieringsstrategi i den utsträckning det varit möjligt för att i allt högre grad välja bankfinansiering som den primära finansieringskällan. Bankerna har i sin tur haft strängare krav på räntetäckning och belåningsgrad. Som ett resultat har många bolag tvingats se över sina balansräkningar och ibland behövt genomföra större transaktioner för att minska skuldsättningen och öka på likviditeten. Konsekvenserna på nyproduktionsmarknaden har också varit tydliga eftersom tillgången på byggnadskreditiv till rimliga nivåer från bankerna blivit begränsad.

Enligt Colliers har aktiviteten på den nordiska fastighetstransaktionsmarknaden ökat och under det första kvartalet uppgick volymen till 58,5 mdkr, en ökning med 12 procent jämfört samma period föregående år. Enbart Sverige stod för 22,3 mdkr av den totala volymen. Säljare och köpare har kommit närmare i sina prisförväntningar och aktiviteten kommer sannolikt att öka i takt med att räntorna sjunker.

Den kraftiga nedgången av nybyggnation av bostäder i Sverige innebar att det under 2023 påbörjades 29 350 bostäder, en minskning med 49 procent jämfört med 2022 enligt SCB. Enligt SCB steg byggkostnaderna i mars med 2,9 procent jämfört med samma period föregående år, vilket påverkar nyproduktionen av bostadslägenheter i hela landet. Byggtakten bedöms dessutom falla ytterligare under 2024 för att sedan återhämta sig något under 2025 enligt Boverkets prognoser. Samtidigt pekar prognoserna på att befolkningsmängden i Stockholms län kommer att fortsätta att öka med cirka 188 000 personer fram till 2032. Bostadsförsörjningen är fortsatt en av de största utmaningarna i regionen.

Bostadsmarknaden har uppvisat en ökad aktivitet under första kvartalet. Enligt Svensk Mäklarstatistik ökade priserna på bostadslägenheter i hela landet under januari till mars med 1,5 procent jämfört med föregående tremånadsperiod. Under samma period ökade också priserna på bostadslägenheter i Stor-Stockholm med 2,2 procent. I det längre perspektivet har priserna för bostadslägenheter i Stor-Stockholm på tolv månadersbasis stigit med 2,0 procent. Bostadsförsäljningarna i Stor-Stockholm ökade också med 17,2 procent under det första kvartalet jämfört med föregående tremånadsperiod.

Styrränta och underliggande inflation



Källa: Riksbanken och SCB

Marknadsvärdering och justerat substansvärde

ALM Equity värderar sina innehav kvartalsvis. Onoterade koncerninnehav värderas externt av PwC. Svenska Nyttobostäder AB (publ) och Aros Bostadsutveckling AB (publ) är börsnoterade bolag där värdena utgår från börskurserna per aktuell bokslutsdag. Klöver AB värderas utifrån en diskonterad kassaflödesmodell.

Marknadsvärdet fördelas på ALM Equitys aktieägare enligt följande: 1,2 mdkr till preferensaktieägarna och 2,5 mdkr till stamaktieägarna. Det motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 254 kr. Aktiekursen uppgick per 31 mars 2024 till 270 kr per stamaktie. Sedan föregående kvartal har ALM Equitys preferensaktieägare fått utdelning motsvarande 30 mkr och det justerade substansvärdet har minskat med 0,6 mdkr.

Kommentarer värdeförändringar

Innehavet i Aros Bostad inkluderar både aktier och konvertibler som värderas till börskurs per bokslutsdagen. Värdet på innehavet inkluderar värden för konvertibler som erhålls först vid kommande leveranser av projekt till Aros Bostad vilka därmed också exkluderats från ALM Småa Bostad. Aktiekursen vid kvartalets utgång uppgick till 25,90 kr (32,50) kr per stamaktie. Bokfört värde för ALM Equitys innehav uppgår till 0,6 mdkr. Konvertibler som erhålls vid kommande frånträden av byggrättsprojekt beräknas öka det bokförda värdet med 0,1 Mdkr vid full leverans baserat på börskursen per bokslutsdagen.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder har ökat med 0,1 mdkr sedan föregående kvartal till följd av att aktiekursen vid periodens utgång ökat till 15,60 (14,10) kr. Bedömningen är att rådande konjunkturläge, förändrade marknadsförutsättningar och fortsatt större osäkerhet kring tillgångars värden påverkar aktiemarknaden. Framför allt är det avkastningskrav, räntor och kapitalstruktur som medför stora effekter. Det kan dock noteras att det fortsatt är begränsad handel i aktien. Det bokförda värdet uppgår till 1,8 mdkr, vilket skiljer sig mot aktuellt börsvärde per 31 mars 2024 där ALM Equitys andel motsvarar 0,8 mdkr. Det bokförda värdet med en snittkurs om 35,23 kr per aktie försvaras av en diskonterad kassaflödesmodell för den framtida verksamheten vilket motsvarar en snittkurs om cirka 36,91 kr per aktie. I arbetet med den föreslagna fusionen av Svenska Nyttobostäder har ALM Equity identifierat att det finns möjligheter att skapa betydande övervärden både i förhållande till de bokförda värdena och den diskonterade kassaflödesmodellen.

Mdkr	2024-03-31	2023-12-31	2023-09-30	2023-06-30	2023-03-31
ALM Småa Bostad	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3
2xA Entreprenad	1,2	1,2	1,2	1,2	0,5
Svenska Nyttobostäder	0,8	0,7	0,8	1,3	1,0
Klövern	1,3	1,3	1,3	2,0	3,1
Besqab (fd. Aros Bostad)	0,7	0,8	0,8	0,7	1,0
Övriga tillgångar/skulder	-0,5	-0,2	-0,1	-0,6	0,8
Summa marknadsvärde	4,0	4,3	4,5	5,1	6,7

Ovan angivna värden är bedömda marknadsvärden för att synliggöra verkliga värden i ALM Equitys verksamheter, det motsvarar inte redovisade värden. Värdering av noterade koncerninnehav genomförs kvartalsvis av PwC, för definition se sidan 26.

Innehavet i ALM Småa Bostad är för kvartalet i stort oförändrat. Värdet kommer av ALM Equitys bedömning att de strategiska transaktionerna i koncernen frigör utrymme för bolaget att verka offensivt.

Innehavet i 2xA Entreprenad står stabilt i kvartalet i förhållande till föregående kvartal. De byggde under 2023 upp en extern orderstock om cirka 1,5 mdkr som stabiliserar verksamheten, säkerställer kassaflöden och skapar framåtriktade värden.

Mer information och redovisade värden för respektive presenterat innehav återfinns på sidorna 6–9.

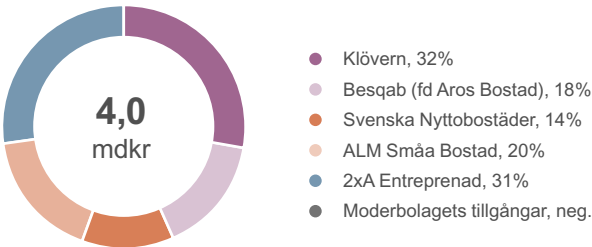
Affärsmodell och bolagsportfölj

ALM Equity är en aktiv utvecklare av fastighetstillgångar. Vi skapar värden genom att förvärva och förädla tillgångar som blir nya verksamheter eller självständiga bolag.

Investering och utveckling sker i tillgångar inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Styrkan är att snabbt kunna anpassa portföljen, agera och ställa om vid förändringar samt våga utmana och hitta nya vägar.

Investeringar görs i affärsmöjligheter och tillgångar med god tillväxtpotential där ALM Equity kan tillföra värde och verka för hållbar utveckling. Investeringarna utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar bolagsportföljen och bolagets aktuella strategi. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar och/eller bolag för att bygga en stabil plattform och värdegrund för att bli självständiga verksamheter. Kapital som frigörs vid ägarspridning eller löpande utdelning återinvesteras i befintliga verksamheter och nya affärsmöjligheter.

Andel av bedömt marknadsvärde



KLÖVERN Fastighetsutveckling/ Fastighetsförvaltning Ägarandel: 19% Onoterat	BESQAB Fastighetsutveckling Ägarandel: 16% Noterat	SVENSKA NYTTOBOSTÄDER Fastighetsförvaltning Ägarandel: 39% Noterat
ALM SMÅA BOSTAD Fastighetsutveckling Ägarandel: 100% Onoterat	2A ENTREPRENAD Entreprenad Ägarandel: 80% Onoterat	YOUR BLOCK Digitala tjänster Ägarandel: 50% Onoterat

För bolag med justerade substansvärden är marknadsvärderingen genomförd av PWC, definition återfinns på sida xx. För noterade bolag är värderingen baserad på börsvärdet vid bokslutsdagen. Your Block är inte marknadsvärderade utan är en del av moderbolagets tillgångar.

KLÖVERN

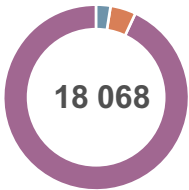
Klövern är ett bostadsbolag som utvecklar, äger och förvaltar bostäder till privatmarknaden i Stockholm och Mälardalen. Klövern erbjuder ytfunktionella bostäder anpassade för framtidens hållbara livsstil.

Nominell ägarandel: 19¹ procent
Röstandel: 19¹ procent
Redovisat aktievärde: 1,3 mdkr
Justerat substansvärde: 7,9 mdkr
varav ALM Equitys del 1,3 mdkr
Verksamhet: Fastighetsutveckling/
Fastighetsförvaltning
Segment: Intresseinnehav

¹ Se not 2 på sidan 6

**Styrelseledamot från
ALM Equity:**
Joakim Alm
Bolagets största ägare:
Nrep

Enheter i fastighetsportföljen



- I förvaltning 468
- Under produktion 800
- Ej produktionsstartade 16 800
varav 4 400 innehar lagakraft
vunnen detaljplan.

Nyckeltal	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Enheter i förvaltning	468	420	468
Enheter i fastighetsportföljen	18 068	24 372	18 068
Fastighetsvärde, mkr	7 075	8 706	7 157
Resultat från intressebolag ¹ , mkr	–	97	-252
Oreal. värdeförändringar ¹ , mkr	–	–	15

¹ Klövern redovisades som intressebolag fram till och med andra kvartalet 2023, innehavet omklassificeras därefter till Finansiell anläggningstillgång värderad till verkligt värde.

Kvartalet i korthet

- Under första kvartalet har byggnation av tre fastigheter om totalt 364 lägenheter påbörjats.

Händelser efter kvartalets slut

- Klövern har startat igång projektet Kista Square Garden som omfattar 5 kvarter om totalt 900 bostäder.

BESQAB

Besqab (tidigare Aros Bostad) är ett noterat bolag som utvecklar hållbara bostäder i attraktiva lägen i Storstockholm och Uppsala. Verksamheten omfattar även utveckling av samhällsservice för andras ägande eller egen förvaltning.

Nominell ägarandel: 16¹ procent
Röstandel: 16¹ procent
Redovisat aktievärde: 0,8¹ mdkr
Börsvärde total: 3,6 mdkr,
varav ALM Equitys del 0,6² mdkr
Verksamhet: Fastighetsutveckling
Segment: Intresseinnehav

¹ Se not under Innehav Besqab

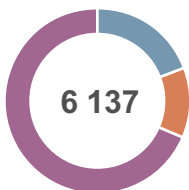
² Se kommentar till värden på sidan 5

**Styrelseledamöter från
ALM Equity:**
Alexander Pandeya Alm

Bolagets största ägare:
ALM Equity via dotterbolag

Marknadsplats:
Nasdaq First North Growth Market

Enheter i byggrätsportföljen



- Under produktion 1 182
- Färdiga byggrätter 745
- Under planprocessen 4 210

Nyckeltal	2024 jan–mar ¹	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Enheter i produktion	1 182	1 179	1 182
Byggrätter i projektportföljen	6 137	6 527	6 137
Bokförda projektvärden, mkr ²	973	528	973
Resultat från intressebolag ³ , mkr	–	–	35
Oreal. värdeförändringar ³ , mkr	-215	–	–

¹ Bolaget offentliggör resultatet för kvartal 1 2024 efter ALM Equity, därav är siffrorna i nyckeltalen hämtade från bolagets föregående rapport under namnet Aros Bostad.

² Bokförda projektvärden avser pågående arbeten och projektfastigheter enligt segmentsredovisningen.

³ Aros Bostad redovisades som intressebolag fram till och med årsskiftet 2023, innehavet omklassificeras därefter till Finansiell anläggningstillgång värderad till verkligt värde.

Kvartalet i korthet

- Aros Bostad går samman med Besqab för att tillsammans bilda en ny ledande aktör inom bostadsutveckling i Storstockholm och Uppsala. ALM Equitys ägarandel i det sammanslagna bolaget som heter Besqab, uppgår till cirka 16 procent. ALM Equity får därmed inflytandet begränsat så innehavet klassificeras om till Finansiell anläggningstillgång. Det nya bolaget får en betydligt starkare marknadsposition med en bred portfölj av utvecklingsprojekt och förvaltningsfastigheter.
- Innehavet värderas till aktuell börskurs per bokslutsdagen vilket medför en negativ effekt om -215 mkr i kvartalet.

Händelser efter kvartalets slut

- En extra bolagsstämma den 16 april beslutade om bland annat val av nya styrelseledamöter där Alexander Pandeya Alm ersatte Joakim Alm.

Innehav Besqab

Konvertiblen speglar stamaktien och ger rätt till angivet antal stamaktier vid påkallande. Efter fullständigt frånträde uppgår ALM Equitys andel till 19 procent motsvarande ett värde utifrån aktuellt börsvärde per kvartalsskiftet om 0,7 mdkr.



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

Nominell ägarandel: 39 procent
Röstandel: 39 procent
Redovisat aktievärde: 1,8 mdkr
Börsvärde total: 2,2 mdkr, varav ALM Equitys del 0,8 mdkr
Verksamhet: Fastighetsförvaltning
Segment: Intresseinnehav

Styrelseledamöter från

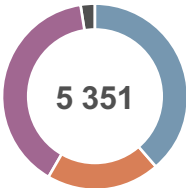
ALM Equity:

Joakim Alm
Fredrik Arpe¹

Bolagets största ägare:
ALM Equity via dotterbolag

Marknadsplats:
Nasdaq First North Growth Market

Enheter i fastighetsportföljen



- I förvaltning 2 072
- Under produktion 1 063, vilka tillträds vid färdigställande
- Ej produktionsstartade 2 084 varav samtliga innehåller lagakraft vunnit detaljplan.
- Under försäljning 132

Nyckeltal	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Enheter i förvaltning	2 072	2 097	2 072
Enheter i fastighetsportföljen ¹	5 351	5 870	5 377
Fastighetsvärde, mkr ¹	8 213	12 343	8 282
Resultat från intressebolag, mkr	-22	-80	-291

¹ Inkluderar samtliga förvärvade men ej tillträdde fastigheter, där fastighetsvärdet för ej tillträdde uppskattas till ett beräknat värde vid färdigställande. Fastighetsvärdet inkluderar även värdet av ej sålda lagerbostäder.

Kvartalet i korthet

- ALM Equity avser att gå samman med intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion. Styrelserna har antagit en gemensam fusionsplan. Förslaget kommer tas upp för beslut på bolagens bolagsstämmor i juni. Läs mer på sidan 12 och på bolagens hemsidor.

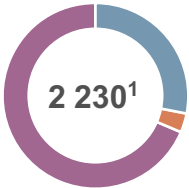
Händelser efter kvartalets slut

- Innehavarna av bolagets utstående obligationer har godkänt ändringar av, och undantag från, villkoren för obligationerna, vilket föreslagits med anledning av fusionen med ALM Equity.
- Bolaget har sålt en byggrätt i Jarlaberg, Nacka, till Einar Mattsson, i linje med bolagets strategi att optimera sin fastighetsportfölj och stärka sin finansiella ställning. Tillträde och betalning skedde i slutet av april 2024.



Nominell ägarandel: 100 procent
Justerat substansvärde: 0,5 mdkr
Verksamhet: Fastighetsutveckling
Segment: Koncerninnehav

Enheter i byggrätsportföljen



- Under produktion 628
- Färdiga byggrätter 75
- Under planprocessen 1 527

¹ Varav 849 enheter har sålts till Aros Bostad men ännu ej tillträtts.

ALM Småa Bostad är ett bolag med fokus på större stadsutvecklingsprojekt som genom fyra varumärken erbjuder ett brett utbud av bostäder med service och kommersiella inslag i kommunikationsnära lägen.

Nyckeltal ¹	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning, mkr	121	237	2 242
Rörelseresultat, mkr	3	7	226
Rörelsemarginal, %	2	3	10
Balansomslutning, mkr	6 304	6 542	6 254
Försäljningsgrad, %	100	99	99
Exploateringsfastigheter, mkr	262	1 548	258
Pågående bostadsprojekt, mkr	2 062	2 223	2 124

¹ Enligt segmentsredovisningen där projektresultat är omräknat till en successivmodell som följer värdeutvecklingen utifrån upparbetade kostnader och försäljning.

Kvartalet i korthet

- Under kvartalet har ett bostadsrättsprojekt färdigställts om 11 enheter.

Händelser efter kvartalets slut

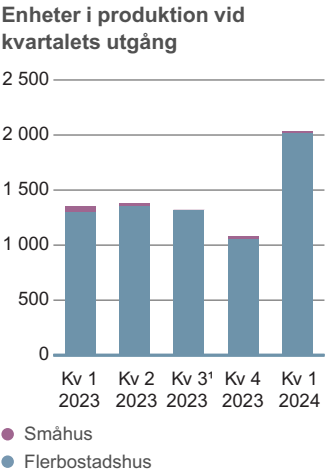
- Inga väsentliga händelser efter perioden.

¹ Fredrik Arpe är tjänstledig från sin anställning inom ALM Equity och är anställd som tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder.



2xA Entreprenad erbjuder totalentreprenad vid ny, till- eller ombyggnationer av fastigheter, liksom andra entreprenadtjänster i specifika delar av fastighetsprojekt. En samarbetspartner som ritar, optimerar, effektiviserar och uppför både små och stora projekt.

Nominell ägarandel: 80 procent
Justerat substansvärde: 1,2 mdkr, varav ALM Equitys del 1,2¹ mdkr
Verksamhet: Entreprenad
Segment: Koncerninnehav
¹ ALM Equity har företräde till ett preferenskapital om 1,3 mdkr innan värdeöverföring till stamaktieägare sker.



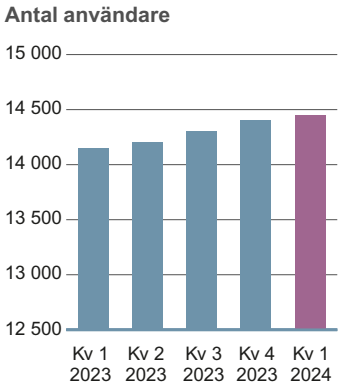
Nyckeltal	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	96	196	681
Rörelseresultat mkr	6	12	45
Rörelsemarginal, %	6	6	7
Balansomslutning, mkr	1 671	1 489	1 611
Orderingång, mkr	–	416	1 516
Orderstock, mkr	1 249	499	1 589
Byggstartade enheter	446	–	361
Färdigställda enheter	11	132	557

- Kvartalet i korthet**
- 2xA Entreprenad har produktionsstartat tre projekt, om totalt 446 enheter.
- Händelser efter kvartalets slut**
- Bolaget har produktionsstartat första etappen i Klöverns projekt Kista Square Garden omfattande 189 bostäder.



Your Block är en mobil plattform med syfte att förenkla kommunikation och samarbete i företag, föreningar och boenden. Plattformen erbjuder kostnadseffektiva och användarvänliga tjänster för digital gemenskap, delningsekonomi och styrning av digitala accesser i fastigheter.

Nominell ägarandel: 50 procent
Justerat substansvärde: Bolaget är ej marknadsvärderat.
Verksamhet: Digitala tjänster
Segment: Koncerninnehav



Nyckeltal	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Användare av app	14 450	14 150	14 400
Användare i fastigheter med digitala lås	1 875	1 800	1 875
Dörrar med digitala lås	575	575	575
Fastigheter med digitala lås	10	10	10

- Kvartalet i korthet**
- Utvecklingen fortskrider om än i långsammare takt till följd av en lägre aktivitet på nyproduktionsmarknaden.
- Händelser efter kvartalets slut**
- Inga väsentliga händelser efter kvartalets slut.

Finansiell information

Kvartalets resultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till -9 (-12) mkr medan totalresultatet för kvartalet uppgick till -276 (-84) mkr.

Det negativa resultatet för perioden kommer framförallt av en orealiserad värdeförändring om -215 mkr i kvartalet hänförlig till att innehavet i Besqab (tidigare Aros Bostad). Innehavet har omklassificerats till finansiell anläggningstillgång då ägarandelen blev utspädd i samband med att Aros Bostad och Besqab gick ihop. Verkligt värde beräknas utifrån senaste stängningskurs per bokslutsdagen vilken uppgick till 25,90 kr per stamaktie och 81,20 kr per preferensaktie jämfört med tidigare bokfört värde om 38,99 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie. Inga värdeförändringar har redovisats för innehavet i Klövern.

Resultat från intressebolag uppgår totalt för kvartalet till -22 mkr hänförlig till resultatandelen från Svenska Nyttobostäder.

Samtidigt är koncernens intäkter från verksamheterna begränsade då endast ett mindre fastighetsutvecklingsprojekt har färdigställts som påverkar resultatet positivt med 35 mkr samtidigt som de externa projekten inom entreprenadverksamheten bidrar med resultat om 6 mkr.

Finansnettot uppgår till -50 mkr varav -42 mkr är hänförligt till obligationsräntor.

Tillgångar och eget kapital

Tillgångar

Per 31 mars 2024 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 7 395 (11 474) mkr, där andelar i intressebolag står för 1 826 mkr där majoriteten är hänförligt till innehavet i Svenska Nyttobostäder efter att Besqab (tidigare Aros Bostad) under kvartalet omklassificerats till finansiell anläggningstillgång.

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 1 883 mkr. Innehavet i Besqab har omklassificerats från intressebolag till finansiell anläggningstillgång till följd av att ägarandelen gått från 27 procent till 16 procent när Aros Bostad gick ihop med Besqab. Besqab är efter justering till verkligt värde redovisat till ett värde om 616 mkr. Utöver det består posten av innehavet i Klövern till ett värde om 1 267 mkr för vilket inga värdeförändringar har redovisat i kvartalet.

Övriga kortfristiga tillgångar om 503 (0) mkr avser aktier i Svenska Nyttobostäder hänförliga till delägare i projekt som ska erhålla aktierna när projektbolagen kan dela ut dem. Aktierna erhöles som förskott för projekt som levereras enligt tilläggsavtal under 2023. Dessa har inte ALM Equity rätt till utan de ska vidare till delägarna så snart möjligt.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 262 (1 536) mkr och pågående bostadsprojekt uppgick till 1 825 (1 848) mkr, där förändringen i stort är från Svenska Nyttobostäder tillträdde av 13 byggrättsprojekt under 2023.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter uppgått till 128 (103) mkr, ökning under kvartalet kommer av att osålda bostäder från färdigställt projekt har sålts över till lagerbolag.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 590 (5 667) mkr med en soliditet om 35 (49) procent där förändringen mot jämförelseperioden i huvudsak kommer från årets resultat som påverkats negativt utav transaktionerna med Svenska Nyttobostäder och försäljningen av andelarna i Klövern.

Delar av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 919 (1 287) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 3 392 (4 128) mkr varav 1 600 mkr avser obligationslån upptagna i moderbolaget. I förhållande till jämförelseperioden är den stora förändringen att obligationslån om 600 mkr återbetalades i slutet av 2023. Finansiering specifikt kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av kort projektfinansiering av fastigheter under uppförande.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 316 (971) mkr. Kassaflödet för kvartalet var -128 (-102) mkr. Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa tillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler. Likviditetsflödet kan variera avsevärt mellan kvartalen i samband med transaktioner.

Räntor på skulder till kreditinstitut var per den 31 mars 2024 i spannet 6,99–10,00 procent med en genomsnittsränta på 7,77 procent. Det finns två utestående obligationslån om totalt 1 600 mkr. Det första om 600 mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent med slutförfall 2025-06-15. Det andra obligationslånet om 1 000 mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent med slutförfall 2026-06-17.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -51 (-58) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 64 (599) mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 2 009 (3 189) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 721 (2 607) mkr. Soliditeten var på balansdagen 51 (50) 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.

Finansiering och likviditet

Ökningarna av inflation och räntenivåer har stannat av under 2024 och i maj kom nu Riksbankens första sänkningen av styrräntan. Det indikerar en vändning av det finansiella läget, det kommer ta sin tid men på sikt kommer det medföra positiva effekter. Portföljbolagen har justerat sina kapitalstrukturer utifrån förutsättningarna som rått på finansmarknaden med högre räntenivåer och krav på större tillskott av eget kapital för finansiering och refinansiering i verksamheterna.

De senaste årens transaktioner inom ALM Equity har medfört att en stor del av fastighetstillgångarna nu ligger via aktier i noterade eller onoterade innehav. Med innehaven är likviditetspåverkan från strategiska transaktioner än mer väsentliga än tidigare. Under 2024 kommer fusionen med Svenska Nyttobostäder vara en strategiskt viktig transaktion där ALM Equity återgår till att fokusera på de egna verksamheterna och balansera upp mer stötvisa kassaflöden inom utvecklingsverksamheten med stabila förvaltningskassaflöden.

Fastighetsutvecklings- och Entreprenadverksamheter

Höga produktionskostnader, höga finansieringskostnader, volatila energipriser och restriktiva kreditgivare är fortfarande ett faktum och riskerar att förbli så en tid framöver innan omvärldsläget stabiliserar sig.

Inom entreprenad- och fastighetsutvecklingsverksamheter pågår det fortsatt dialoger kring hur konstaterade kostnadsökningar kan fördelas i värdekedjan beroende på skede i projekt, avtalsform, målgrupp och produkt.

Fastighetsutvecklingsprojekten arbetar för att hitta en balans mellan kundens betalningsvilja, ökade kostnader och det ökade kravet på eget kapital i finansieringsuppläggen. Entreprenadprojekten arbetar för smarta upphandlingar, landa kostnadsökningsförhandlingar samt bredda sin kund- och leverantörsbas.

Överlag bedöms det finnas goda möjligheter att föra över ökade priser eller ta del av ökat värde till följd av högre hyresnivåer för portföljbolagens typ av projekt.

Fastighetsförvaltningsverksamheter

Fastighetsförvaltningsverksamheter har fortfarande både högre räntekostnader och drift- och underhållskostnader. I ALM Equitys bolagsportfölj är det Svenska Nyttobostäder och Klövern som har denna typ av verksamhet. Båda bolagen har dock en stor andel ej färdigställda fastigheter med möjligheter att påverka både utformning, tidplan, slutkund och kostnadsmassan utifrån strategiska beslut.

Bestånden inom de båda bolagen består i huvudsak av nyproducerade bostäder med låg energiförbrukning där det finns förutsättningar att föra vidare högre produktionskostnader till slutkund i form av hyressättning, vilket inte är möjligt i äldre hyresbestånd. Risken är dock att hyresgästerna saknar betalningsvilja eller förmåga att absorbera en högre hyra på nyproducerade bostäder oavsett vad hyreslagstiftningen tillåter. Nu är bestånden till allra största del yteffektiva bostäder i goda kommunikationslägen i Stockholm vilket minskar risken.

Utöver att ränteläget innebär dyrare finansiering, är klimatet på finansmarknaden fortsatt mer restriktivt, vilket innebär en risk för ytterligare ökade finansieringskostnader och minskad tillgång på kapital. För att minska risken utvärderar bolagen kontinuerligt olika finansieringskällor och affärsmöjligheter.

Värden på intressebolag

ALM Equity följer branschutvecklingen och har medvetet valt att beakta den osäkerhet som råder på marknaden avseende tillgångarnas redovisade värden.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder har ett bokfört snittvärde per stamaktie som är högre än börskursen per aktuell bokslutsdag. Någon indikation på ytterligare nedskrivningsbehov bedöms inte finnas utan det är en fortsatt långsiktigt värdeskapande tillgång med väl positionerad fastighetsportfölj och goda förutsättningar att möta rådande omvärldsläge.

Bolaget har idag full rådighet över ej byggstartade byggrätter så de kan anpassa och utveckla dem i lämplig takt. I arbetet med den föreslagna fusionen av Svenska Nyttobostäder har ALM Equity identifierat att det finns möjligheter att skapa betydande övertvärden både i förhållande till de bokförda värdena och den diskonterade kassaflödesmodellen.

Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde

Innehavet i Klövern har ett bokfört värde om 1 267 mkr utifrån en diskonterad kassaflödesmodell baserad på information delägarna få ta del av. ALM Equitys andel av värdet beräknas utifrån ägarandel efter förväntad utspädning i samband med riktade nyemissioner upp till 1 000 mkr till Nrep varav 480 mkr har emitterats per kvartalsskiftet. Nreps investeringar i bolaget skapar förutsättningar för Klöverns framdrift och möjligheter att synliggöra underliggande värden.

Innehavet i Besqab (tidigare Aros Bostad) har ett bokfört värde om 616 mkr efter att det värderats om till verkligt värde utifrån senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag. Innehav omklassificerades till finansiell anläggningstillgång i samband med att ägarandelen späddes ut vid samgåendet av Besqab och Aros Bostad. Bedömningen är att det är en långsiktigt värdeskapande tillgång med en attraktiv portfölj och som fått en starkare position vid samgåendet. Därmed finns potential att återhämta värden på längre sikt.

Samtliga innehav och deras tillgångar anses ha goda förutsättningar till ökade värden i ett stabilare läge på ränte- och kapitalmarknaden.

Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer finns i ALM Equitys årsredovisning 2023, på sidorna 51–55 och i not 30.

Transaktioner med närstående

Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2023, not 37 på sidan 94.

Konsulttjänster Klövern

ALM Equity och Klövern har en överenskommelse att till marknads-mässiga villkor hyra personal från varandra under en övergångsperiod samt köpt redovisningstjänster. Under första kvartalet 2024 har ALM Equity köpt tjänster för 0,2 mkr och sålt tjänster om 1,2 mkr.

Entreprenadavtal Klövern

2xA Entreprenad har sedan tidigare tecknat totalentreprenadavtal med Klövern till marknadsmässiga villkor. Under första kvartalet 2024 har det fakturerats entreprenadtjänster för 7 mkr.

Utestående leverans Svenska Nyttobostäder

Per den 31 mars 2024 kvarstår leveranser av färdigställda fastigheter till Svenska Nyttobostäder om 1 053 enheter för vilka det erhållits förskott i form av nyemitterade stamaktier i Svenska Nyttobostäder. Förskottet uppgår till 773 mkr motsvarande 35 procent av över-försäljningsvärdet och har redovisats som skuld till intressebolag. Aktierna är pantsatta tills leveransen är fullgjord.

Aktier i Svenska Nyttobostäder hänförliga till externa investerare redovisas som kortfristiga placeringar fram till tidpunkten för respektive frånträde, då de kommer sakutdelas från projektbolagen vilket bedöms minska det egna kapitalet med 503 mkr. Framför allt är det minoritetens investering i preferenskapital i projektbolagen som ger rätt till vinstdelning vid projektavslut.

Utestående kreditfacilitet Svenska Nyttobostäder

Vid årsskiftet lämnade ALM Equity en ny kreditfacilitet till Svenska Nyttobostäder om 67 mkr varav 15 mkr har utnyttjats.

Tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder

Fredrik Arpe, vice vd i ALM Equity, kvarstår som tillförordnad vd för Svenska Nyttobostäder och tjänstledig från sin anställning i ALM Equity.

Föreslagen fusion av Svenska Nyttobostäder

ALM Equity avser att gå samman med intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion och styrelserna i de båda bolagen har antagit en gemensam fusionsplan. Förslaget är att ALM Equity blir övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder överlåtande bolag, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder kommer att upplösas i samband med registreringen av fusionen hos Bolagsverket. Förslaget kommer tas upp för beslut på bolagens bolagsstämmor i juni.

Bakgrund till fusionen är att sedan noteringen av Svenska Nyttobostäder 2020 har förutsättningarna för finansiering på kapitalmarknaden förändrats väsentligt och den finansieringsstruktur som låg till grund för bolaget visade sig inte vara långsiktigt hållbar i en marknad med väsentligt högre räntenivåer. Förutom ett svårare finansieringsklimat har Högsta domstolens avgörande avseende blockuthyrning i december 2022 inneburit att affärsmodellen för Svenska Nyttobostäder behöver anpassas. Arbetet med att ställa om och anpassa bolaget har under 2023 påbörjats, det är arbete som tar mycket tid och kräver resurser.

Det ligger i ALM Equitys natur att kreativt förädla och paketera tillgångar som är anpassade efter rådande marknadsläge på ett sätt som samtidigt synliggör värden. Mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder finns stora synergier både affärsmässigt och finansiellt. ALM Equity har, såväl självständigt som tillsammans med andra, väsentligt fler verktyg till hands för att navigera och hantera den förändrade marknaden.

Den sammanslagna organisationen kommer att ha större kapital- och bredare kompetensmässiga resurser vilket bedöms vara en fördel för fastighetsutvecklingsverksamheten framöver. Genom fusionen skapas därmed förutsättningar att maximera värdet på befintliga tillgångar i Svenska Nyttobostäder och frigöra likviditet för fortsatt tillväxt.

Tillsammans blir det ett starkare bolag som skapar bättre möjligheter för framtiden. Ytterligare information kring fusionen återfinns på hemsidan www.almequity.se.

Andra väsentliga transaktioner

Riktad nyemission

ALM Equity genomförde den 29 april en riktad nyemission av 682 000 stamaktier. Teckningskursen var 220 kronor per stamaktie och motsvarar en rabatt om 17,4 procent i förhållande till den volym-viktade genomsnittliga kursen för bolagets stamaktie de senaste tio handelsdagarna samt en rabatt om 22 procent i förhållande till stängningskursen den 29 april 2024. Genom den riktade nyemissionen ökar antalet aktier i bolaget till 26 015 234 och antalet röster ökar till 131 181 701, vilket innebär en utspädningseffekt om cirka 2,6 procent. Aktiekapitalet ökar till 260 152 340 kronor. Beslutet om den riktade nyemissionen har fattats av styrelsen med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 23 maj 2023.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
	1, 2			
Nettoomsättning		241	266	2 386
Produktions- och driftskostnader		-206	-253	-2 144
Bruttoresultat		35	13	242
Försäljnings- och administrationskostnader		-22	-24	-80
Resultat från andelar i intresseföretag		-22	-1	-1 818
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		-9	-12	-1 656
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	1	–	-17
Rörelseresultat		-8	-81	-1 673
Finansiella intäkter		2	3	31
Finansiella kostnader		-52	-64	-271
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar ¹		–	–	-835
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3	-215	-8	12
Resultat efter finansiella poster		-273	-73	-2 736
Skatt		-3	-3	28
Periodens resultat		-276	-84	-2 708
<i>Periodens övriga totalresultat</i>				
Övrigt totalresultat		–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		-276	-84	-2 708

Belopp i mkr	Not	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		-287	-79	-1 982
Innehav utan bestämmande inflytande		11	-5	-726
Årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare		-287	-79	-1 982
Innehav utan bestämmande inflytande		11	-5	-726
Resultat per aktie				
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-28,85	-10,19	-193,78
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-28,85	-10,19	-193,78
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)				
		11 003	10 715	11 003
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)				
		14 330	14 330	14 330
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)				
		11 003	10 715	10 852
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)				
		11 003	10 715	10 852

1) Aktier i Svenska Nyttobostäder avsedda för investerare i projektbolag har tidigare kvartal redovisats som Kortfristiga placeringar vars resultateffekt redovisats på raden Resultat från kortfristiga placeringar, de har i årsbokslutet omklassificerats till Övriga kortfristiga tillgångar i balansräkningen och resultatet redovisas som Resultat från övriga kortfristiga tillgångar.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		17	20	17
Maskiner och inventarier		3	4	3
Förvaltningsfastigheter		84	92	84
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		44	45	44
Nyttjanderättstillgångar		22	29	24
Andelar i intressebolag	4,8	1 826	6 209	2 683
Finansiella anläggningstillgångar	5	1 883	–	1 267
Uppskjuten skattefordran		3	1	3
Summa anläggningstillgångar		3 882	6 400	4 125
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	6	262	1 536	258
Pågående bostadsprojekt	7	1 825	1 848	1 860
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		128	103	73
Pågående arbeten för annans räkning		5	2	0
Övriga kortfristiga fordringar		474	614	394
Övriga kortfristiga tillgångar ¹		503	–	503
Likvida medel		316	971	444
Summa omsättningstillgångar		3 513	5 074	3 532
SUMMA TILLGÅNGAR		7 395	11 474	7 657

1)Aktier i Svenska Nyttobostäder avsedda för investerare i projektbolag har tidigare kvartal redovisats som Kortfristiga placeringar vars resultat-effekt redovisats på raden Resultat från kortfristiga placeringar, de har i årsbokslutet omklassificerats till Övriga kortfristiga tillgångar i balans-räkningen och resultatet redovisas som Resultat från övriga kortfristiga tillgångar.

Belopp i mkr	Not	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		2 590	5 667	2 972
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	8	1 600	1 600	1 600
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	9	296	428	296
Övriga långfristiga skulder		–	581	–
Leasingskuld		10	21	12
Uppskjuten skatteskuld		32	77	29
Övriga avsättningar		19	16	20
Summa långfristiga skulder		1 957	3 024	1 957
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	9	–	600	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	9	1 496	1 500	1 464
Efterställda räntebärande reverslån	9	18	230	19
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande		1 334	754	1 245
Summa kortfristiga skulder		2 848	3 084	2 728
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 395	11 474	7 657
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		473	810	496

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat		-8	-12	-1 673
Justering ej kassaflödespåverkande poster	10	24	1	1 474
Erhållen ränta		3	3	43
Erlagd ränta		-51	-64	-297
Betald skatt		0	–	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-32	-72	-464
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>				
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-1	-58	-26
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		36	-17	-379
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		-85	6	36
Ökning/minskning rörelsefordringar		-65	-77	-41
Ökning/minskning rörelseskulder		13	-29	-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-134	-247	-1 114
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	–	-11
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	–	-2
Utdelningar från intressebolag		4	7	134
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar		–	65	649
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3	72	770

Belopp i mkr	Not	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Obligationer, amorterade		–	–	-600
Upptagna lån		161	209	504
Amorterade lån		-129	-131	-166
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		–	–	118
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-30	-30	-120
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		1	25	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3	73	-285
PERIODENS KASSAFLÖDE		-128	-102	-629
Likvida medel vid periodens början		444	1 073	1 073
Likvida medel vid periodens slut		316	971	444

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Eget kapital vid periodens början	2 972	5 756	5 756
Resultat för perioden	-276	-84	-2 708
Övrigt totalresultat		–	–
Periodens totalresultat	-276	-84	-2 708
Transaktioner med ägare:			
Lämnad utdelning	-30	-30	-159
Nyemissioner	–	–	118
Teckningsoptioner	–	–	–
Emissionskostnader	–	–	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-76	25	-35
Summa transaktioner med ägare	-106	-5	-76
Eget kapital vid periodens slut	2 590	5 667	2 972

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Övrig rörelseintäkt		–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-8	-6	-36
Rörelseresultat	-8	-6	-36
Resultat från koncernbolag	–	–	-632
Finansnetto	-43	-52	-209
Resultat efter finansiella poster	-51	-58	-877
Bokslutsdispositioner	–	–	25
Resultat före skatt	-51	-58	-852
Skatt	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-51	-58	-852

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	797	474	797
Summa anläggningstillgångar	797	474	797
Kortfristiga fordringar m.m.	2 515	4 143	2 440
Likvida medel	64	599	217
Summa omsättningstillgångar	2 579	4 742	2 657
SUMMA TILLGÅNGAR	3 376	5 216	3 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 721	2 607	1 802
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 600	1 600	1 600
Summa långfristiga skulder	1 600	1 600	1 600
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	600	–
Övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder	55	409	52
Summa kortfristiga skulder	55	1 009	52
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 376	5 216	3 454

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 i ALM Equitys årsredovisning för räkenskapsåret 2023, med tillägg för nedan.

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde utifrån en diskonterad kassaflödesmodell. Tillgångarna består av aktier i Klöver AB samt aktier och konvertibler i Besqab AB (tidigare Aros Bostadsutveckling AB), se vidare i not 5.

Övriga kortfristiga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde och avser aktier i Svenska Nyttobostäder som har erhållits i förskott för pågående projekt och som ska sakutdelas till de externa investerarna i projektbolagen vid färdigställande. Då ALM Equity inte står risk i upp- eller nedgång utav dessa aktier redovisas ingen värdeförändring på dessa.

Uppställningen för koncernens rapport över totalresultat och segmentsredovisning har justerats så att rörelseresultatet inkluderar realiserade värdeförändringar relaterade till fastigheter. Jämförelseperioderna har justerats utifrån den nya uppställningen.

Nya standarder från och med 2024

De nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2. Segmentsredovisning

ALM Equity AB (publ) är ett bolag inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i tillgångar som blir till nya verksamheter och självständiga bolag. Innehaven i bolagsportföljen per 31 mars 2024 omfattar verksamheter inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, entreprenad och digitala tjänster. För mer information om de större innehavens specifika rapportering så presenteras de väsentliga utdragen för respektive bolag på sidorna 6–9.

Justeringar i segmentsredovisningen

Uppföljning sker utifrån koncernens och intressebolagens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapande sker över tid i bolag med verksamheter inom fastighetsutveckling såsom ALM Småa Bostad och Besqab. För koncernbolaget ALM Småa Bostad innebär det att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv vinstavräkning beräknas utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund i segmentet vilket medför att resultatet redovisas successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet redovisas vid färdigställande.

För det tidigare intressebolaget Besqab justerades resultatandelen från intressebolaget under 2023 i segmentet till att utgå från deras segmentsredovisning enligt senast kända rapporteringen där de också tillämpar en successiv vinstavräkningsmetod efterhand projekten färdigställs. Mer information kring deras rapportering återfinns på deras hemsidan www.besqabgroup.se.

Information om presenterade tabeller

I efterföljande tabeller har ALM Equitys bolagsutveckling fördelats utifrån hur bolaget arbetar och följer upp de olika innehaven och deras verksamheter baserat på insyn och styrningsmodell. Kolumnen Koncern Generell innefattar moderbolaget och övergripande koncernjusteringarna.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – mars 2024

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncern-innehav					
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	116	–	–	–	–	116	74	190
Avtalsintäkter entreprenad	–	45	0	–	-1	44	–	44
Leasingintäkter	3	–	0	–	–	3	–	3
Övriga intäkter	2	–	2	–	–	4	–	4
Koncerninterna intäkter	0	51	11	–	-62	–	–	–
Total nettoomsättning	121	96	13	–	-63	167	74	241
Kostnader fastighetsutveckling	-106	–	–	–	–	-106	-53	-159
Kostnader entreprenad	–	-84	-3	–	48	-39	–	-39
Drift- och förvaltningskostnader	-4	–	–	–	–	-4	–	-4
Övriga produktions- och driftkostnader	-1	–	-1	0	-2	-4	–	-4
Koncerninterna kostnader	–	-2	-1	–	3	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-111	-86	-5	0	49	-153	-53	-206
Försäljnings- och admin.kostnader	-8	-3	-11	-1	5	-18	–	-18
Avskrivningar	0	-1	-3	–	–	-4	–	-4
Oreal. värdeförändringar fastigheter	1	–	–	–	–	1	–	1
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-22	–	-22	–	-22
Rörelseresultat	3	6	-6	-23	-9	-29	21	-8
Finansiella intäkter	0	1	1	0	0	2	–	2
Finansiella kostnader	-2	-0	-0	-6	-44	-52	–	-52
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-224	–	-224	-9	-215
Bokslutsdispositioner och skatt	-3	–	–	–	–	-3	–	-3
PERIODENS RESULTAT	-2	7	-5	-253	-53	-306	30	-276
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>-0</i>	<i>–</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>11</i>

Utdrag balansräkning per 2024-03-31

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entre-prenad	Övriga Koncern-innehav					
Andelar i intressebolag	10	–	–	1 816	–	1 826	–	1 826
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 883	–	1 883	–	1883
Andra anläggningstillgångar	135	1 191	32	–	-1 185	173	–	173
Exploateringsfastigheter	262	–	–	–	0	262	–	262
Pågående Bostadsprojekt	2 062	–	–	–	-116	1 946	-121	1 825
Andra omsättningstillgångar	3 709	466	1 358	5	-4 428	1 110	–	1 110
Likvida medel	126	14	11	102	63	316	–	316
SUMMA TILLGÅNGAR	6 304	1 671	1 401	3 837	-5 666	7 516	-121	7 395
Eget kapital	3 011	1 488	531	-1 136	-1 152	2 742	-121	2 612
Långfristiga skulder	81	7	20	249	1 600	1 957	–	1 957
Kortfristiga skulder	3 212	176	850	4 724	-6 114	2 848	–	2 848
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 304	1 671	1 401	3 837	-5 666	7 516	-121	7 395
Minoritetens andel av eget kapital	588	298	1	–	-357	530	-57	473

Nyckeltal per 2024-03-31

Belopp i mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)	-17	14	6
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-30,63	1,78	-28,85
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-30,63	1,78	-28,85
Eget kapital per stamaktie (kr)	41,84	-5,81	36,03
Avkastning på eget kapital (%)	-15,60	-0,15	-15,75
Soliditet (%)	36	-1,00	35

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – mars 2023

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncern-innehav					
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	232	–	–	–	0	232	-38	194
Avtalsintäkter entreprenad	–	34	62	–	-31	65	–	65
Leasingintäkter	3	–	1	–	–	4	–	4
Övriga intäkter	1	–	1	1	0	3	–	3
Koncerninterna intäkter	1	162	18	–	-181	–	–	–
Total nettoomsättning	237	196	82	1	-212	304	-38	266
Kostnader fastighetsutveckling	-221	–	–	–	5	-216	27	-189
Kostnader entreprenad	–	-29	-24	–	–	-53	–	-53
Drift- och förvaltningskostnader	-5	–	–	–	–	-5	–	-5
Övriga produktions- och driftkostnader	-3	–	-2	-1	0	-6	–	-6
Koncerninterna kostnader	7	-147	-49	-1	190	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-222	-176	-75	-2	195	-280	27	-253
Försäljnings- och admin.kostnader	-8	-8	-11	–	6	-21	–	-21
Avskrivningar	–	–	-1	–	-2	-3	–	-3
Oreal. värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1	0	-1	–	-1
Rörelseresultat	7	12	-5	-2	-13	-1	-11	-12
Finansiella intäkter	2	1	0	–	0	3	–	3
Finansiella kostnader	-4	–	0	-8	-52	-64	–	-64
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-8	–	-8	–	-8
Bokslutsdispositioner och skatt	-3	–	–	–	–	-3	–	-3
PERIODENS RESULTAT	2	13	-5	-18	-65	-73	-11	-84
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	2	-2	0	–	3	3	2	5

Utdrag balansräkning per 2023-03-31

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncerninnehav					
Andelar i intressebolag	65	–	–	6 158	–	6223	-14	6 209
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Andra anläggningstillgångar	141	1 184	50	–	-1 184	191	–	191
Exploateringsfastigheter	1 548	–	–	–	-12	1 536	–	1 536
Pågående Bostadsprojekt	2 223	–	–	–	-239	1 984	-136	1 848
Andra omsättningstillgångar	2 345	257	1 005	75	-2 963	719	–	719
Likvida medel	202	48	39	83	599	971	–	971
SUMMA TILLGÅNGAR	6 524	1 489	1 094	6 316	-3 799	11 624	-150	11 474
Eget kapital	3 436	1 455	279	941	-294	5 817	-150	5 667
Långfristiga skulder	273	2	27	821	1 600	2 723	–	2 723
Kortfristiga skulder	2 815	32	788	4 554	-5 105	3 084	–	3 084
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 524	1 489	1 094	6 316	-3 799	11 624	-150	11 474
Minoritetens andel av eget kapital	922	291	2	–	-357	858	-48	810

Nyckeltal per 2023-03-31

Belopp i mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)	0	-5	-5
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-9,28	-0,91	-10,19
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-9,28	-0,91	-10,19
Eget kapital per stamaktie (kr)	302,42	-9,52	292,90
Avkastning på eget kapital (%)	-1,33	-0,17	-1,50
Soliditet (%)	50	-1,00	49

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – december 2023

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncern-innehav					
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	2 221	–	–	–	–	2 221	-105	2 116
Avtalsintäkter entreprenad	–	315	68	–	-141	242	–	242
Leasingintäkter	11	–	2	–	–	13	–	13
Övriga intäkter	10	–	13	–	-8	15	–	15
Koncerninterna intäkter	0	366	117	–	-483	–	–	–
Total nettoomsättning	2 242	681	200	–	-632	2 491	-105	2 386
Kostnader fastighetsutveckling	-1 957	–	–	–	6	-1 951	88	-1 863
Kostnader entreprenad	–	-527	-183	–	494	-216	–	-216
Drift- och förvaltningskostnader	-18	–	–	–	–	-18	–	-18
Övriga produktions- och driftkostnader	-7	–	-5	-12	-23	-47	–	-47
Koncerninterna kostnader	–	-89	-5	–	94	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-1 982	-616	-193	-12	571	-2 232	88	-2 144
Försäljnings- och admin.kostnader	-33	-17	-43	–	27	-66	–	-66
Avskrivningar	-1	-3	-10	–	–	-14	–	-14
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-17	–	–	–	–	-17	–	-17
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	290	–	-290	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 824	–	-1 824	6	-1 818
Rörelseresultat	209	45	244	-1 836	-324	-1 662	-11	-1 673
Finansiella intäkter	5	5	1	2	18	31	–	31
Finansiella kostnader	-15	-1	0	-24	-231	-271	–	-271
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-835	–	–	–	–	-835	–	-835
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	12	–	12	–	12
Bokslutsdispositioner och skatt	53	-10	-2	-38	25	28	–	28
PERIODENS RESULTAT	-583	39	243	-1 884	-512	-2 697	-11	-2 708
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>-708</i>	<i>8</i>	<i>-2</i>	<i>–</i>	<i>-3</i>	<i>-705</i>	<i>-21</i>	<i>-726</i>

Utdrag balansräkning per 2023-12-31

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entre-prenad	Övriga Koncern-innehav					
Andelar i intressebolag	10	–	–	2 682	–	2 692	-9	2 683
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 267	–	1 267	–	1 267
Andra anläggningstillgångar	135	1 192	33	–	-1 185	175	–	175
Exploateringsfastigheter	258	–	–	–	–	258	–	258
Pågående Bostadsprojekt	2 124	–	–	–	-122	2 002	-142	1 860
Andra omsättningstillgångar	3 655	373	1 314	5	-4 377	970	–	970
Likvida medel	72	44	14	97	217	444	–	444
SUMMA TILLGÅNGAR	6 254	1 609	1 361	4 051	-5 467	7 808	-151	7 657
Eget kapital	3 089	1 481	537	-915	-1 069	3 123	-151	2 972
Långfristiga skulder	78	8	22	249	1 600	1 957	-	1 957
Kortfristiga skulder	3 087	120	802	4 717	-5 998	2 728	-	2 728
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 254	1 609	1 361	4 051	-5 467	7 808	-151	7 657
Minoritetens andel av eget kapital	622	296	1	–	-356	563	-67	496

Nyckeltal per 2023-12-31

Belopp i mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)	-70	0	-70
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-194,64	0,86	-193,78
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-194,64	0,86	-193,78
Eget kapital per stamaktie (kr)	73,55	-7,67	65,88
Avkastning på eget kapital (%)	-37,66	-5,96	-43,62
Soliditet (%)	40	-1,00	39

Not 3. Orealiserade värdeförändringar

Belopp i mkr	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
Derivat	–	–	–
Finansiella instrument	-215	-8	12
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	0
Förvaltningsfastigheter	1	–	-17
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–
Totala orealiserade värdeförändringar	-214	-8	-5

Värdet för innehavet i Klövern per 31 mars bedöms vara oförändrat i jämförelse med redovisat värde per årsskiftet. Innehavet i Besqab har omklassificerats till Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde under första kvartalet utifrån senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilken uppgick till 25,90 kr per stamaktie och 81,20 kr per preferensaktie att jämföra med tidigare bokförda snittkursen om 38,99 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie.

Not 4. Andelar i intressebolag

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	2 683	6 295	6 295
Årets anskaffningar	–	1	608
Andel av årets resultat	-22	17	-498
Utdelning	-4	-13	-139
Årets försäljning/utrangeringar	–	-83	-1 407
Värdejustering	–	-8	-868
Omklassificering	-831	–	-1 308
Utgående redovisat värde	1 826	6 209	2 683

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per 31 mars är Svenska Nyttobostäder. Innehaven i tidigare intressebolagen Klövern och Besqab redovisas som Finansiella anläggningstillgångar från och med Q3 2023 respektive Q1 2024, se not 5.

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Det redovisade värdet uppgår per 31 mars 2024 till 1 816 mkr motsvarande en snittkurs om 35,23 kr per stamaktie. Den diskonterade kassaflödesmodellen påvisar ett värde om 36,91 kr per stamaktie. Innehavet består vid utgåenden av kvartalet av 51 518 391 stamaktier motsvarande cirka 39 procent av kapital och röster.

Svenska Nyttobostäder redovisades initialt till ett anskaffningsvärde om 3,1 mdkr. Under 2022 justerades värdet ned till 1,7 mdkr motsvarande 56 kr per stamaktie och 100 kr per preferensaktie. Under andra kvartalet 2023 förvärvades 75 000 stamaktier, tilldelades 16 367 548 stamaktier i nyemission som betalning för fastigheter och byggrätter samt fick innehavet i preferensaktier konverterade till stamaktier, två stamaktier per preferensaktie. Under tredje kvartalet har 2 787 954 stamaktier tillkommit i samband med genomförd nyemission.

Resultatandelen från bolaget uppgår per 31 mars till -22 mkr och motsvarar ALM Equitys andel av bolagets resultat 2024.

ALM Equity avser att senare under året gå samman med Svenska Nyttobostäder AB (publ) genom fusion.

Besqab AB (publ)

Det redovisade värdet uppgick per 31 december 2023 till 835 mkr inkluderat konvertibler. Under första kvartalet har Aros Bostad gått samman med Besqab AB och bytt namn till Besqab AB. Efter justering av utdelning som erhöles i början av året har innehavet omklassificerats till Finansiell anläggningstillgång då ägarandelen genom utspädning vid sammangåendet minskat till cirka 16 procent.

ALM Equity bedömer att inga nedskrivningsbehov föreligger per 31 mars 2024. Mer information om de väsentliga innehaven på sidorna 6–9 och mer information om intressebolag i not 22 på sidorna 82–84 i ALM Equitys årsredovisning för 2023.

Not 5. Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av innehavet i Klövern och Besqab. ALM Equitys andel i Klövern uppgår till 19 procent vid utgången av årets första kvartal. Efter riktade nyemissioner upp till 1 000 Mkr till Nrep kommer ägarandelen uppgå till 16 procent.

ALM Equitys innehav i Besqab uppgår till cirka 16 procent och har klassificerats om från intressebolag i slutet av kvartalet. Innehavet inkluderar konvertibler som kommer konverteras till 2 141 725 stamaktier.

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 267	–	–
Nyanskaffningar	–	–	–
Värdejusteringar	-215	–	15
Omklassificeringar	831	–	1 252
Utgående ackumulerat redovisat värde	1 883	–	1 267

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde.

Innehavet i Klövern som är ett onoterat bolag värderas i enlighet med IFRS värderingshierarki nivå 3 med en diskonterad kassaflödesmodell utifrån den information som delägarna erhåller från bolaget. Inga orealiserade värdeförändringar har redovisats för Klövern i kvartalet.

Innehavet i Besqab som är ett noterat bolag på First North Growth Market värderas enligt IFRS värderingshierarki nivå 1. Värderingen utgår då från senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilka för kvartalet uppgick till 25,90 per stamaktie och 81,20 kr per preferensaktie. I förhållande till till tidigare bokförda snittkurser om 38,99 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie medför det en negativ resultateffekt om 215 mkr.

Not 6. 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	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	258	1 478	1 478
Nyanskaffningar	–	35	35
Aktiverade projektkostnader	1	20	31
Aktiverade räntekostnader	0	3	4
Pågående bostadsprojekt	–	–	–
Avyttrade fastigheter	–	–	-1 235
Årets nedskrivningar	–	–	-87
Omklassificeringar	3	–	32
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	262	1 536	258

Under andra kvartalet 2023 realiserades de förändrade överlåtelseavtalen med Svenska Nyttobostäder där de istället för att förvärva färdigställda bostäder så tillträdde de ej byggstartade byggrätterna för att utveckla dem i egen regi. Totalt omfattade det 2 254 byggrätter till ett överenskommet värde om 1,4 mdkr.

Mer information avseende ALM Småa Bostad återfinns på sidan 8 i kvartalsrapporten och i ALM Equitys årsredovisning för 2023 på sidan 20 samt i not 25 på sidan 86.

Not 7. Pågående bostadsprojekt

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

Belopp i Mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 860	1 831	1 831
Förvärvade bostadsprojekt	–	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–	–
Pågående arbeten under året	97	166	582
Aktiverade räntekostnader	17	20	79
Avlämnade bostadsprojekt	-149	-169	-590
Årets nedskrivningar	–	–	-7
Omklassificeringar	–	–	-35
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	1 825	1 848	1 860

Under årets första kvartal har ett bostadsrättsprojekt färdigställts om 11 enheter.

Mer information avseende ALM Småa Bostad återfinns på sidan 8 i kvartalsrapporten och i ALM Equitys årsredovisning för 2023 not 26 på sidan 86.

Not 8. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 883	–	1 267	1 883	–	1 267
	1 883	–	1 267	1 883	–	1 267

ALM Equitys finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde eller där upplysning om verkligt värde lämnas består av övriga noterade och onoterade aktieinnehav. ALM Equity bedömer att skillnaden mellan redovisade och verkliga värden inte är väsentliga för övriga finansiella instrument.

I slutet av 2023 gjordes ny bedömning om att konvertibler i Besqab ska likställas som stamaktier och redovisas enligt kapitalandelsmetoden, jämförelseperioden har justerats utifrån den nya bedömningen. Från första kvartalet 2024 har innehavet i Besqab omklassificerats till finansiell anläggningstillgång som värderas till verkligt värde enligt IFRS värderingshierarki nivå 1.

För mer information om koncernens finansiella instrument återfinns i not 29 i årsredovisningen för räkenskapsår 2023.

Not 9. Ställda säkerheter & eventualförpliktelser

Ställda säkerheter Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	1 560	2 464	1 560	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar ²	90	124	98	–	–	–
Andelar i intressebolag ³	1 522	250	1 074	–	–	–
Företagsinteckningar	–	5	–	–	–	–
	3 172	2 844	2 732	–	–	–

¹ Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 31 mars 2024 uppgick till 1 482 (1 597) mkr.

² Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 56 (78) mkr.

³ Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 250 (250) mkr.

Eventualförpliktelser Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	–	–	–	1 721	1 842	1 685
Borgensförbindelser för intresseföretag ¹	235	1 280	105	235	1 280	105
Borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i ¹	12	–	12	12	–	12
Borgensförbindelser för externa företag	0	3	3	–	–	–
Borgensförbindelser avseende avtal och garantier	63	102	62	42	67	41
Pågående processer	15	15	15	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal ²	–	–	–	–	–	–
	324	1 400	197	2 009	3 189	1 843

¹ Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 235 (102) mkr för fastigheter hos intressebolaget Svenska Nyttobostäder och 0 (1 178) mkr för tidigare intressebolaget Klöverns fastigheter. Kvarvarande åtagande för Klövern ingår på raden för borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i och uppgår till 12 mkr.

² Avser kostnader till säljare enligt exploateringsavtal efter att bindande avtal tecknats men före utbetalning.

Not 10. Kassaflödesupplysningar

Belopp i mkr	2024 jan–mar	2023 jan–mar	2023 jan–dec
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar	4	3	14
Resultat andelar i intressebolag	22	1	1 818
Resultat från transaktioner betalda med aktier	–	–	-317
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1	–	17
Reserveringar ingångsvärden	–	–	7
Övriga poster	-1	-3	-65
	24	1	1 474

Definitioner och begrepp

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.

ALM Equitys andel

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

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.

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kr 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 noterade bolag till bokslutsdagens börskurs. Syftet är att belysa verkliga värden i bolagsportföljen.

Justerat substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier. Belyser stamaktieägarnas andel av det justerade substansvärdet.

Intresseinnehav

Intresseinnehav i ALM Equitys definition är inte att likställa med intressebolag utan definierar samtliga innehav som inte är koncernbolag och redovisas som intressebolag eller finansiella anläggningstillgångar

Orderingång

Värdet av nytecknade entreprenadavtal och förändringar i befintliga entreprenadavtal under perioden. Belyser entreprenadverksamhetens tillkommande åtaganden.

Orderstock

Värdet på olevererade beställningar inom entreprenad i slutet av perioden. Belyser värdet av kvarvarande leveranser i befintliga avtal.

Nominell ägarandel

ALM Equitys andel av portföljbolagets aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av respektive portföljbolag.

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. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

Segment

Anger vilka områden inom fastighetsbranschen som portföljbolagen är verksamma inom med utgångspunkt på dess kärnverksamheter. Vidare belyser den vilken del i segmentsredovisningen som bolaget inkluderas inom i not 2.

Soliditet

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

Aktieägarinformation

Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 30 maj 2024

ALM Equity AB (publ)
Styrelsen

För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

Om ALM Equity

ALM Equity utvecklar och investerar i tillgångar och verksamheter inom fastighetsbranschen utifrån den framtida marknadens behov. Genom aktiva insatser driver ALM Equity de initiativ som bedöms skapa högst värde på lång sikt.

ALM Equitys aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market med kortnamnet ALM och preferensaktien med kortnamnet ALM PREF.

Certified Adviser är Carnegie Investment Bank AB (publ)
Tel.: +46 (0) 73 856 42 65
E-post: certifiedadviser@carnegie.se

Rapportdatum

18 juli 2024	Delårsrapport	januari–juni
25 oktober 2024	Delårsrapport	januari–september
20 februari 2025	Bokslutskommuniké	januari–december

Offentliggörande och presentation

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 den 30 maj 2024.

Samma dag klockan 15.00 hålls en direktsänd presentation av rapporten tillsammans med Carnegie Investment Bank AB (publ). Presentationen kommer finnas tillgänglig på ALM Equitys hemsida under rapporter och presentationer.