

Q3

Delårsrapport

JANUARI–SEPTEMBER 2024

Vägledning för ALM Equitys finansiella rapportering

Under tredje kvartalet har ALM Equity fusionerats med Svenska Nyttobostäder samt tagit in en kapitalpartner för att realisera den kommunicerade affärsplanen för dessa tillgångar. I samband med detta har också den finansiella rapporteringen bearbetats. För att underlätta för läsaren följer här information om ALM Equitys struktur.

Till följd av ovanstående faktorer redovisar ALM Equity från och med denna kvartalsrapport sina väsentliga verksamheter i nedan angivna segment. ALM Equity utgår därmed i sin redovisning från rollen som fastighetsutvecklare och inte som bolagsutvecklare.

Utveckling – består av projekt som drivs av koncernens utvecklingsbolag ALM Småa Bostad tillsammans med kapitalpartners eller i egen regi. Utveckling skapar resultat enligt IFRS i samband med att projekt färdigställs och avyttras. För projekt som ägs tillsammans med investerare erhålls det löpande managementarvoden. Utöver det tillkommer kassaflöden till ALM Equity genom utdelningar efterställda preferensavkastning till investerare i projekten. Den totala utvecklingsportföljen uppgår till 3 729 bostäder varav 2 766 bostäder ägs av intressebolag som inte konsolideras. Mer information på sidorna 8–9.

Entreprenad – består i huvudsak av koncernens entreprenadbolag 2xA Entreprenad som bygger för koncernen, intressebolag och externa kunder. Entreprenadverksamheten har både löpande kassaflöden och resultat från sina pågående produktioner. Intäktsströmmarna från entreprenadaffären är inte linjär över entreprenadens löptid, dock minskar variationerna för en aggregerad orderbok där entreprenader avropats vid olika tidpunkter. Området innefattar även samtliga av koncernens avslutade entreprenader där det idag inte finns löpande verksamhet, men där det kan kvarstå exempelvis garantiåtaganden. Den totala orderboken av pågående produktion uppgår till 1 102 bostäder varav 706 bostäder är avtal med externa kunder eller bolag som inte konsolideras. Mer information på sidan 8.

Förvaltning – består av förvaltningsfastigheter som drivs av ALM Equitys egen förvaltningsorganisation. Förvaltningsverksamheten genererar löpande förvaltningsresultat, vilka idag redovisas via intressebolag. ALM Equity erhåller därutöver ett löpande managementarvode för förvaltningen. Den totala förvaltningsportföljen uppgår till 2 470 bostäder som samtliga idag ägs av intressebolag som inte konsolideras. Mer information på sidan 11.

Segmentsredovisningen synliggör värdeskapande

Enligt IFRS konsolideras i koncernredovisningen helägda och delägda bolag med bestämmande inflytande såsom 2xA Entreprenad och ALM Småa Bostad medan andra delar av verksamheten redovisas som intressebolag och finansiella tillgångar. Balansräkningens andelar i intressebolag består huvudsakligen av ALM Equitys andel i bolaget innefattande tillgångarna från Svenska Nyttobostäder som samägs med en internationell fond förvaltd av Aermont Capital. Det innebär att en betydande del av värdeskapandet inte kommer att synas i den ordinarie koncernredovisningen enligt IFRS på annat sätt än genom raden resultat från intressebolag i resultaträkningen.

I syfte att illustrera koncernens värdeskapande har ALM Equity valt att i segmentsredovisningen, utöver att tillämpa successiv vinstavräkning, även använda klyvningsmetoden för att redovisa innehavet i intressebolaget innefattande tillgångarna från Svenska Nyttobostäder. Det innebär att andelen i detta intressebolag återläggs och 40 procent av balans- och resultaträkningen från bolaget klyvs in i ALM Equitys segmentsrapporter.

Värdskapandet som sker i de finansiella tillgångarna Besqab och Klövern kommer fortsatt endast att återspeglas i de värdeförändringar som sker och det kapital som distribueras. Verksamheten digitala tjänster utgör endast en liten andel av koncernens totala verksamhet och kommer därför inte särredovisas fortsättningsvis.

Anpassning av kapitalstrukturen

En betydande del av verksamheten kommer att bedrivas inom intressebolag där ALM Equity inte har löpande tillgång till de kassaflöden som skapas annat än genom utdelningar eller andra värdeöverföringar.

Mot bakgrund av detta avser ALM Equity att successivt anpassa kapitalstrukturen i moderbolaget. De första stegen har tagits genom återbetalningen av obligationslånet om 400 mkr som förföll i september och genom intagandet av kapitalpartner för att realisera affärsplanen för tillgångarna från Svenska Nyttobostäder mot en likvid om 1 886 mkr.

Nya investeringar och expansion

Utöver den utveckling som sker baserat på befintliga byggrätter från Svenska Nyttobostäder, kommer nya affärer inom bostadsutveckling under kommande tvåårsperiod att exklusivt erbjudas Aermont Capital för saminvestering enligt 40/60-principen, i enlighet med vår överenskommelse. ALM Equity får ett managementansvar för vilket löpande ersättning kommer att erhållas, även för nya investeringar. Parterna har tillsammans förbundit sig att investera 1 500 mkr varav ALM Equitys åtagande uppgår till 600 mkr. Sammantaget innebär detta att ALM Equity har goda möjligheter att vara aktiva och genomföra affärer för att expandera vidare.

Därutöver kommer ALM Equity söka nya lönsamma affärer inom fastighetsområdet, med eller utan kapitalpartners.

Verksamheten inom 2xA Entreprenad kommer fortsatt att fokusera på expansion genom flera externa uppdrag samt uppdrag mot det nya intressebolaget och andra bolag inom koncernen.

Innehaven i Besqab och Klövern kvarstår så länge den bedömda riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden

Kvartalet i korthet

Väsentliga händelser under kvartalet

- Kvartalets resultat uppgick till -883 mkr vilket påverkas av flertalet större engångsposter. Resultateffekten från fusionen med Svenska Nyttobostäder påverkar resultatet med -100 mkr och transaktionen med Aermont Capital med -722 mkr. Värdeförändringar i finansiella innehav bidrog med en positiv effekt om 132 mkr. I utvecklingsverksamheten har det i kvartalet genomförts reserveringar om -141 mkr kopplade till slutförande av projekt. Mer information på sidan 13.
- I augusti ingick ALM Equity avtal med Aermont Capital om att bilda ett gemensamt bolag för portföljen av tillgångar som ALM Equity fusionerat in från Svenska Nyttobostäder. Det gemensamma bolagets ägarfördelning blir 40 procent som ägs av ALM Equity och 60 procent av en fond förvaltd av Aermont Capital. Syftet är att genomföra och accelerera den kommunicerade affärsplanen. Villkoren för transaktionen uppfylldes den 30 september. Mer information på sidan 5 och 15.
- Den 2 september slutfördes fusionen mellan ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. I samband med fusionen registrerades en emission av 5 673 813 stamaktier och 1 578 852 preferensaktier som medför att ALM Equitys aktiekapital ökar till 332 678 990 kronor. Mer information om fusionen på sidan 15.
- Under september har ALM Equity återbetalat ett utstående obligationslån om 400 mkr som övertogs från Svenska Nyttobostäder i samband med fusionen.

Väsentliga händelser efter kvartalets slut

- Den 16 oktober fullföljdes tillträdet av fonden förvaltd av Aermont Capital där de förvärvar 60 procent av det gemensamma bolaget som förvärvades av ALM Equity för 1 886 mkr, varav 268 mkr kommer att betalas vid ett senare tillfälle när det sista utvecklingsprojektet levererats inom ramen för ALM Småa Bostads leveranser.
- Den 31 oktober konverterades innehavet av konvertibler i Besqab till 1 975 576 stamaktier.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag IFRS	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	662	134	1 796	1 747	2 386
Periodens resultat, mkr	-883	-135	-1 041	-2 255	-2 708
Avkastning på EK (stamaktie), %	-34	-6	-43	-32	-44
Soliditet, %	43	36	43	36	39
Likvida medel, mkr	205	1 135	205	1 135	444
Eget kapital, mkr	2 865	3 356	2 865	3 356	2 972
Balansomslutning, mkr	6 629	9 216	6 629	9 216	7 657

Sammandrag Segmentsredovisning

Nettoomsättning, mkr	291	336	664	2 170	2 491
Periodens resultat, mkr	-387	-108	-639	-2 218	-2 697
Soliditet, %	38	38	38	38	40
Förvaltningsfastigheter, mkr	2 137	92	2 137	92	84
Eget kapital, mkr	3 417	3 532	3 417	3 532	3 123
Balansomslutning, mkr	8 896	9 392	8 896	9 392	7 808

Nyckeltal per aktie

Börskurs på bokslutsdagen, kr	197	370	197	370	280
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	-45,71	-16,92	-76,99	-151,33	-193,78

Vägen ligger framför oss

Två viktiga nyheter presenterades under september och oktober – fusionen med Svenska Nyttobostäder blev formellt godkänd och affären med Aermont Capital slutfördes. Med dessa två milstolpar finns alla förutsättningarna på plats för att trycka plattan i mattan.

Ett år av intensivt arbete för framtiden

Vi har sedan slutet av 2023 arbetat intensivt med två viktiga projekt, att fusionera in Svenska Nyttobostäder i ALM Equity och hitta en stark och långsiktig kapitalpartner för att utveckla både tillgångarna från Svenska Nyttobostäder och för att möjliggöra framtida expansion. Det känns därför väldigt tillfredsställande att vi nu har genomfört båda dessa intensiva processer. Nu kommer vi att kunna lägga fullt fokus på att leverera den affärsplan vi har presenterat för tillgångarna från Svenska Nyttobostäder.

Samarbetet med Aermont fyller på i tanken

Vårt gemensamma bolag kommer att ägas till 40 procent av ALM Equity och 60 procent av Aermont Capital. Det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen uppgår till 8,4 mdkr och innebär ett likviditetstillskott för ALM Equity om 1,9 mdkr. Transaktionen omfattar totalt cirka 2 350 hyresbostäder i förvaltning, 950 färdigställda bostäder för försäljning på bostadsrättsmarknaden samt lagakraftvunna byggrätter för ytterligare cirka 2 000 bostäder.

Vi kommer att få fullt ansvar för att driva bolaget och genomföra affärsplanen mot en årlig ersättning på cirka 25 mkr. Affären innebär även att 2xA Entreprenad kommer att få utföra entreprenader motsvarande ett ordervärde på cirka 1,5 mdkr. Förutom att genomföra affärsplanen för tillgångarna från Svenska Nyttobostäder har parterna åtagit sig att investera i nya affärer om totalt 1,5 mdkr, varav ALM Equitys del av åtagandet uppgår till 0,6 mdkr.

Ett kvartal med stora effekter

Samtidigt som vi ser ljus på framtiden så är resultateffekterna i kvartalet från fusion och transaktion inte lika positiva. De totala resultateffekterna uppgår till -822 mkr. Framför allt gör ändrade börskurser och resultateffekter under 2024 i Svenska Nyttobostäder att de negativa effekterna blir större än tidigare kommunicerat.

Ett gyllene läge på marknaden

De genomförda transaktionerna med Aermont Capital ger oss påfyllning i tanken precis i rätt läge. De senaste åren med högt ränteläge, kraftigt ökade byggkostnader och hyror som inte har hängt med inflationen, har inneburit att många aktörer sitter på tillgångar som de inte har haft råd att utveckla. Nu har byggkostnaderna dämpats, hyresnivåerna börjat komma ikapp och Thedéen har utlovat fler räntesänkningar.

ALM Equitys finansiella position ger oss möjlighet att ta del av det gyllene tillfället att hitta riktigt bra byggrätter där "time to cash" är begränsad. Hyresrättsfastigheter ser riktigt intressant ut med en yield på 4 till 5 procent men vi optimerar alltid efter marknadsläget och fortsatta räntesänkningar kommer göra bostadsrättsmarknaden het igen. Vårt fokus kommer fortsatt vara yteffektiva bostäder i kollektivtrafiknära lägen i Stockholm.

Manöverutrymme

Genom affären har vi också skaffat oss manöverutrymme och frihet att optimera kapitalstrukturen i moderbolaget. Vår plan är fortsatt att göra ett listbyte till huvudlistan under 2025 vilket kommer att ge oss ännu bättre förutsättningar att nyttja kapitalmarknaden.

Back to basics eller det vi alltid gjort?

Att fusionera med Svenska Nyttobostäder kallade vi att gå "back to basics". Men egentligen gör vi det vi alltid har gjort. Vi investerar i tillgångar som vi sedan, tillsammans med partners, utvecklar för att få en stark värdeutväxling på.

Ägandet i tillgångarna blir en konsekvens av hur finansieringen hanteras och när förutsättningarna har varit rätt så har bolagisering och ägarspridning varit en del av exitstrategin. Två huvudsakliga skillnader finns dock. I Aermont Capital har vi nu en långsiktig och stark kapitalpartner som vi kommer att kunna göra mycket spännande tillsammans med. Dessutom har vi en förvaltningsportfölj som kommer att generera ett löpande kassaflöde och skapa en stabil buffertplatta i vår gemensamma affär.

Så efter ett intensivt år med fokus på fusionen och att få en stark kapitalpartner kommer vi nu ägna en stund framåt åt att bygga upp tillgångsvärden. Och jag gillar fart – så nu kör vi!



Joakim Alm, vd

” Vi har skaffat oss manöverutrymme och frihet att optimera kapitalstrukturen ”

Fusion och ny kapitalpartner möjliggör accelererat värdeskapande

Fusionen med Svenska Nyttobostäder godkändes formellt i september 2024 efter omfattande refinansieringsarbete under 2023. Genom fusionen återgick vi till att fokusera på utveckling av egna fastigheter, med en bas av förvaltningsfastigheter för stabilitet och kassaflöde.

Affärsplanen som presenterades i samband med fusionen ligger fast och för att öka tempot i genomförandet har vi placerat tillgångarna i ett nytt bolag, "Bridge", och finansierat detta genom kapitalpartnern Aermont Capital som förvärvade 60 procent av bolaget. Detta frigjorde 1 886 mkr för nya investeringar och för att sänka skuldsättningen.

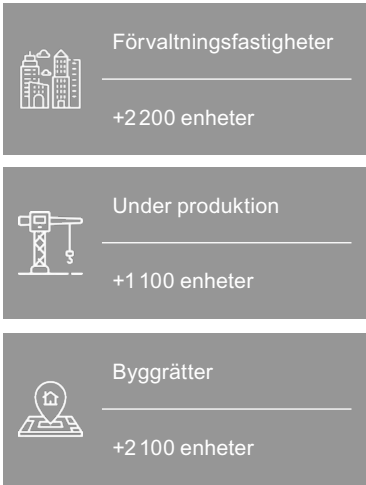
Samarbetet med Aermont Capital ger ALM Equity tillgång till kapital för fortsatt expansion och samtidigt ansvar för drift av det gemensamma bolaget, vilket bidrar med cirka 25 mkr årligen till vårt kassaflöde. Totalt förväntas affären generera ett positivt kassaflöde om cirka 3,5 mdkr för ALM Equity under affärsplaneperioden, inkluderat de avgifter som kommer att erhållas för att förvalta det gemensamma bolaget.

Den totala fusions- och transaktionseffekten uppgår till -822 mkr inkluderat minoritetens andel av fusionseffekter om -210 mkr. Effekterna i fusionen kommer av skillnaden i tidigare bokförda aktievärden i förhållande till värdet av tillgångarna som kommer in. Effekterna från transaktionen kommer framför allt av att värdet på det kvarvarande innehavet justerats ned till följd av att en stor del av de förväntade kassaflödena kommer längre fram i tiden.

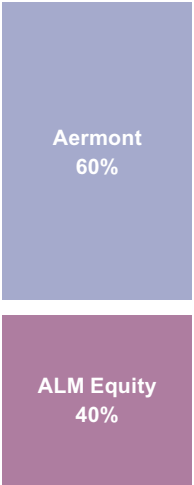
Effekter fusion och transaktion, mkr	
ALM Equitys andel fusionseffekter	
Negativ goodwill – positiv resultateffekt	1 200
Förlust egna aktier Nyttobostäder	-1 090
ALM Equitys Transaktionseffekter	-722
Minoritetens andel fusionseffekter	
Kortfristiga finansiella tillgångar	-210
Totala effekter	-822

Tillgångsportfölj i Svenska Nyttobostäder
Per 2023-12-31

Fastighetsvärde 8,4 mdkr



Bridge
Villkor uppfyllda
30 september 2024



Realisering av affärsplan
2024 – 2029



År 2024 — 2029

Marknadskommentar

Makroindikatorer

Årets tredje kvartal präglades av fortsatt geopolitisk osäkerhet. I Sverige och internationellt har de penningpolitiska åtstramningarna successivt börjat att lätta för att motverka en långvarigare lågkonjunktur.

I slutet av september låg styrräntan på 3,25 procent och efter Riksbankens senaste penningpolitiska möte i början av november beslutade Riksbanken att sänka styrräntan med 0,50 procentenheter. Förutsatt att rätt förutsättningar råder, indikerar Riksbanken att styrräntan kan komma att sänkas ytterligare en gång december.

Det råder fortfarande totalstopp av obligationsköp från Riksbanken. Bolåneräntorna har börjat sjunka, och kommer att fortsätta att göra så i takt med att styrräntan sjunker. Storbankernas prognoser pekar på en bolåneränta under fyra procent till slutet av 2024. Enligt SCB låg KPI rullande tolv månader på 1,6 procent i september 2024, en nedgång från augusti då den var 1,9 procent.

Fastighetsmarknaden

Det ansträngda marknadsläget har haft stora konsekvenser på nyproduktionsmarknaden i Sverige. Samtidigt har den senaste tidens ränteutveckling bidragit till en ökad riskaptit bland investerare vilket ökar fastighetsbolagens finansieringsmöjligheter och tillgången på likviditet. Obligationsmarknaden har under andra halvåret visat på högre aktivitet både sett till efterfrågan från investerare och i antal obligationsemissioner bland fastighetsbolagen.

Enligt Colliers fortsätter transaktionsvolymen på den nordiska fastighetsmarknaden att öka och under årets första tre kvartal har volymen uppgått till cirka 189,8 mdkr, en ökning med 16 procent jämfört samma period föregående år. Enbart Sverige stod för 74,9 mdkr av den totala transaktionsvolymen.

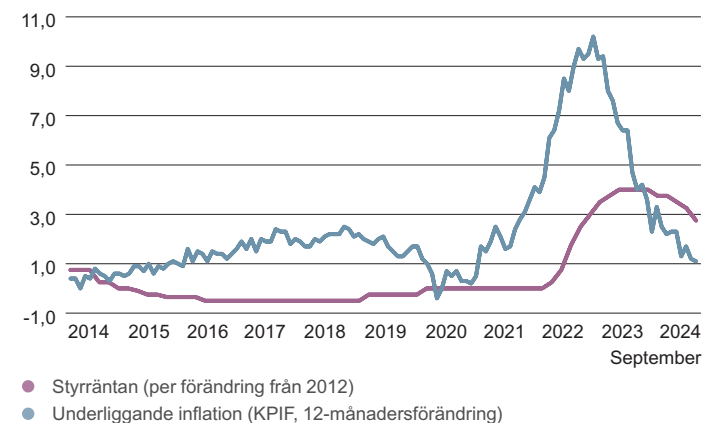
Säljare och köpare har fortsatt att komma närmare i sina prisförväntningar under tredje kvartalet och aktiviteten på transaktionsmarknaden kommer sannolikt att öka i takt med att fler räntesänkningar kommer.

Bostadsmarknaden

Under första halvåret 2024 påbörjades preliminärt nybyggnationer av 12 321 bostadslägenheter i flerbostadshus i Sverige, en ökning med cirka 10 procent jämfört med samma period föregående år enligt SCB. Enbart i Stor-Stockholm påbörjades preliminärt nybyggnation av cirka 4 869 bostadslägenheter i flerbostadshus. Enligt SCB sjönk byggkostnadsindex med 0,7 procent i september jämfört med augusti 2024. De fortsatt höga byggkostnaderna påverkar nyproduktionen av bostadslägenheter i hela landet. Byggtakten bedöms bli något lägre under 2024 jämfört med föregående år för att sedan återhämta sig under 2025 enligt Boverkets prognoser. Samtidigt pekar prognoserna på att befolkningsmängden i Stockholms län på längre sikt kommer att fortsätta att öka kraftigt fram till 2032. Bostadsförsörjningen är fortsatt en av de största utmaningarna i regionen.

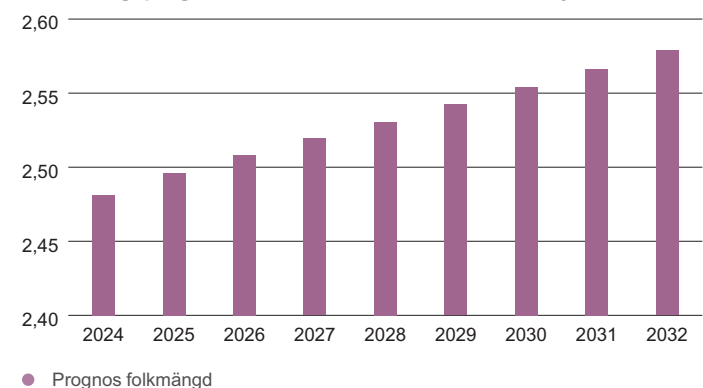
Enligt Svensk Mäklarstatistik har antalet försäljningar på bostadsmarknaden varit något lägre i hela landet under tredje kvartalet, jämfört med föregående kvartal. Priserna på bostadslägenheter ökade i hela landet under juli till september med 1,8 procent, jämfört med föregående tremånadersperiod. I Stor-Stockholm ökade också priserna på bostadslägenheter med 2,3 procent. I det längre perspektivet har priserna för bostadslägenheter i Stor-Stockholm på tolv månadersbasis stigit med 2,8 procent. Enligt SCB ökade hyrorna med i genomsnitt 5,0 procent under 2024, en ökning som ligger 0,9 procentenheter över föregående års hyreshöjning. Trots att osäkerheten väntas öka för kommersiella hyreslokaler, på grund av stigande vakanser, bedöms bostadshyresmarknaden förbli stabil. För 2025 förväntas hyresjusteringar inom bostadssegmentet fortsätta att överstiga inflationen.

Styrränta och underliggande inflation, %



Källa: Riksbanken och SCB

Befolkningsprognos, Stockholms län 2024 – 2032, miljoner



Källa: Region Stockholm

Om ALM Equity

ALM Equity utvecklar fastighetstillgångar för att möta framtidens behov av boende i urbana miljöer där människor vill leva, arbeta och umgås. Fastighetsutvecklingen bedrivs primärt genom tre verksamheter; utveckling, entreprenad och förvaltning. Då verksamheten täcker in fastigheternas alla huvudprocesser från förvärv till förvaltning, kan vi vara med och påverka värdeskapandet i varje steg.

Vår styrka är att identifiera affärsmöjligheter med hög tillväxtpotential där större värde kan tillföras genom att paketera, finansiera och omstrukturera tillgångar som sedan utvecklas för egen förvaltning eller avyttring. Exitstrategin utvärderas med hänsyn till marknadsläget och den avkastning på investeringen som bedöms skapa störst värde.

Investeringar i nya fastighetstillgångar sker utifrån hur de matchar idén om framtidens behov av boende och utvärderas utifrån värde, potential och risk. Finansiella partnerskap är en del av ALM Equitys strategi för att möjliggöra snabbare utväxling på tillgångsvärdet vilket innebär att tillgångsportföljen innefattar både hel- och delägda tillgångar. Det möjliggör fler expansionsmöjligheter samtidigt som riskerna begränsas.

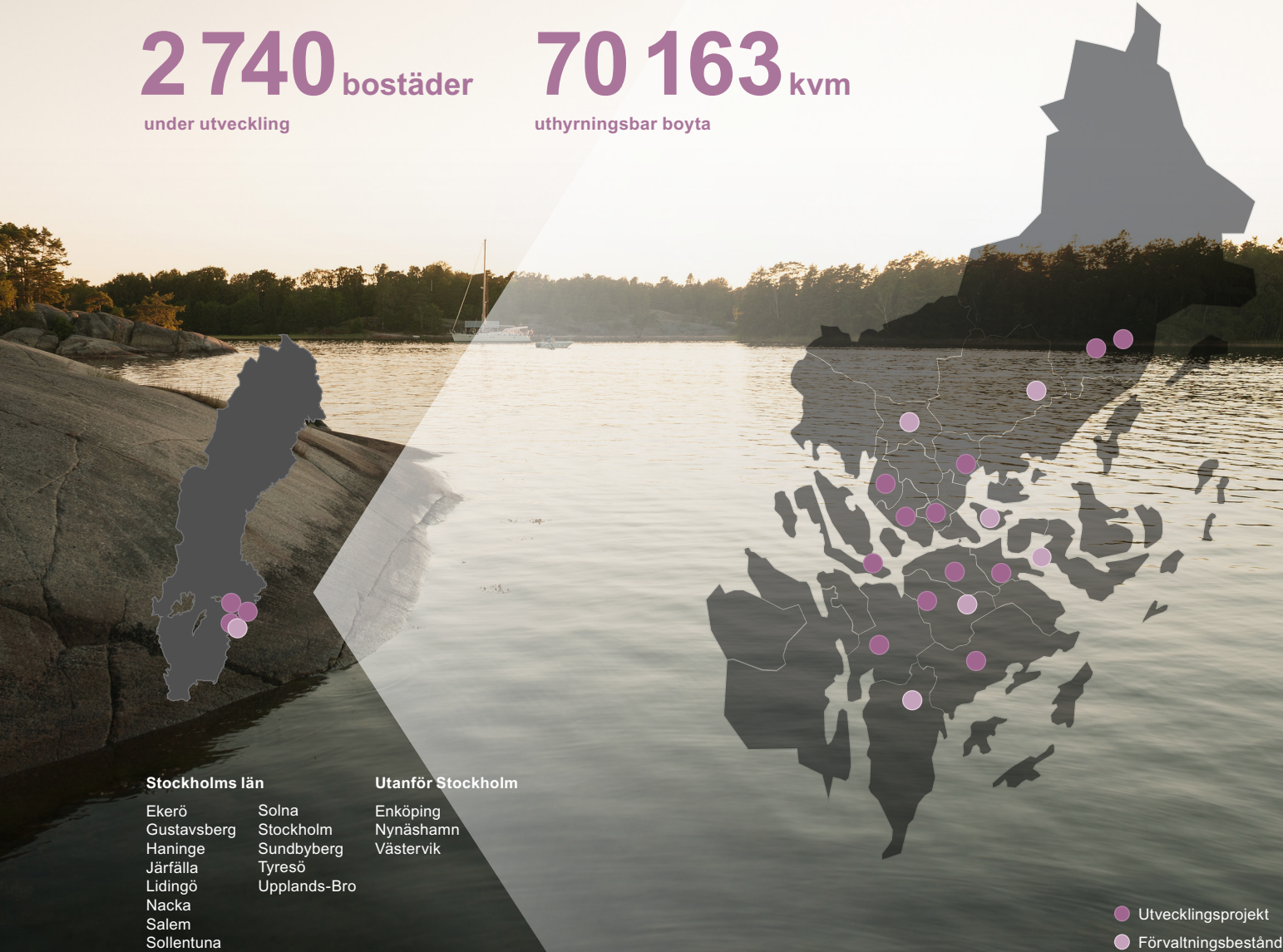
Finansiella tillgångar från tidigare strategiska avyttringar kvarstår så länge ALM Equity bedömer att den riskjusterade avkastningen för innehaven är bättre än andra investeringsmöjligheter på marknaden.

Bridge — På kartan intill och på kommande sidor presenteras byggrätts- och entreprenadprojekt samt förvaltningsbestånd som ägs av koncernbolag och av det intressebolag som samägs tillsammans med fonden förvaltat av Aermont Capital, benämnda "Bridge". ALM Equity har inget bestämmande inflytande över de projekten men inkluderar dem i portföljerna då vi har det operativa helhetsansvaret för dem.

I not 4 andelar i intressebolag på sida 27 redovisas bolaget separat.

2 740 bostäder
under utveckling

70 163 kvm
uthyrningsbar boyta



Utveckling

Utvecklingen av projekt drivs av ALM Equitys koncernbolag ALM Småa Bostad som ansvarar för mark- och fastighetsförvärv, detaljplaneprocesser, framtagande av koncept samt försäljning. Byggnationen utförs av antingen ALM Equitys entreprenadbolag 2xA Entreprenad eller en extern totalentreprenör.

Utvecklingsprojekten består av bostadsprojekt fokuserade i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen. Bostäderna säljs primärt som bostadsrätter eller kvarstår i förvaltningsbeståndet. Projekten drivs antingen i egen regi eller tillsammans med kapitalpartners.

Projekten anpassas efter sina specifika förutsättningar och är genom egen bolagsstruktur och finansiering helt självständiga. Målet för varje projekt är att genom utveckling och optimering av fastighetens byggrätt, innehåll och upplåtelseform, maximera dess värde på marknaden.

Händelser under kvartalet

Efter fusionen med Svenska Nyttobostäder ökade utvecklingsportföljen med 13 byggrätsprojekt mot förvaltnings- och bostadsrättsmarknaden.

Under kvartalet har 2 konverteringsprojekt sålstartat. Dessa var tidigare avsedda för förvaltningsmarknaden och är en del av affärsplanen att avyttra cirka 950 bostäder som bostadsrätter. Samtliga konverteringsprojekt presenteras på nästa sida.

Totalt har det under kvartalet sålts 25 bostäder, därmed har totalt 104 av bostäderna i konverteringsprojekten sålts och det återstår 36 bostäder i lager från tidigare frånträdde projekt inom ALM Småa Bostad.

Fastighetsrelaterade nyckeltal, antal	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Byggrätter, exkl pågående projekt	2 344	730	2 344	730	713
Sålda bostäder ¹	25	6	67	14	17
Färdigställda bostäder	224	–	659	476	680

1) Inkluderar även sålda bostäder i färdigställda bostadsrättsprojekt som ej ännu överlämnats.



Byggrättsprojekt per 2024-09-30

Nedan presenteras hel- och delägda fastighetsprojekt som är under utvecklingsskedet. Byggrättsprojekt där planprocessen inte påbörjats, färdigställda bostadsrättsprojekt och byggrättsprojekt sålda till Besqab som ännu inte frånträtts inkluderas inte. Antal enheter, storlek och planerad marknad är preliminära och kan komma att ändras.

Projektnamn	Kommun	Partner ^{1/} Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Ljus BTA, kvm	Projekt- fas ²	Marknad
The Brick Alba	Stockholm	Partner Övriga	40%	396	21 461	F1	Förvaltning
Archimedes A	Stockholm	Partner Bridge	40%	116	5 268	F2	Förvaltning
Archimedes B	Stockholm	Partner Bridge	40%	106	4 904	F2	Förvaltning
Archimedes C	Stockholm	Partner Bridge	40%	135	4 880	F2	Förvaltning
Archimedes D	Stockholm	Partner Bridge	40%	48	3 699	F2	Bostadsrätt
Archimedes E	Stockholm	Partner Bridge	40%	58	4 212	F2	Bostadsrätt
Archimedes F1	Stockholm	Partner Bridge	40%	202	10 656	F2	Förvaltning
Archimedes F2	Stockholm	Partner Bridge	40%	280	11 737	F2	Förvaltning
Archimedes S	Stockholm	Partner Bridge	40%	20	2 677	F2	Bostadsrätt
Häggvik Entré	Sollentuna	Partner Bridge	40%	Lokaler	22 546	F2	Kommersiell
Häggvik View	Sollentuna	Partner Bridge	40%	177	12 713	F2	Blandad
Häggvik Luna	Sollentuna	Partner Bridge	40%	184	12 679	F2	Blandad
Häggvik Sky	Sollentuna	Partner Bridge	40%	261	17 623	F2	Blandad
Kajhusen	Sollentuna	Partner Bridge	40%	190	13 280	F2	Bostadsrätt
Kalksilos	Södertälje	Partner Övriga	70%	39	2 730	F2	Bostadsrätt
Barkarby Kv. 5	Järfälla	Egen regi	100%	Lokaler	13 000	F2	Kommersiell
Elverket	Sundbyberg	Egen regi	100%	13	2 177	F2	Bostadsrätt
Skå Eneby	Ekerö	Egen regi	100%	27	3 812	F3	Bostadsrätt
Pausgallerian	Enköping	Partner Övriga	50%	173	16 323	F3	Ej beslutat
Hammars småbruk	Haninge	Egen regi	100%	20	2 353	F3	Bostadsrätt
Ålsta Tungelsta	Haninge	Egen regi	100%	26	3 059	F3	Bostadsrätt
Notviksparken	Västervik	Egen regi	100%	218	15 650	F3	Blandad
Tändstickan	Västervik	Partner Övriga	67%	51	5 460	F3	Bostadsrätt
Summa				2 740	212 899		

1) Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har minoriteten återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.
2) Projektfaser F1: Under produktion. F2: Färdiga byggrätter men ej produktionstartade. F3: Under planprocessen.

Konverteringsprojekt per 2024-09-30

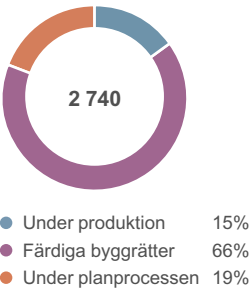
Nedan presenteras fastigheter från förvaltningsbeståndet som har eller planeras att konverteras till bostadsrättsmarknaden. Fastigheter som inte paketerats och säljstartats redovisas som förvaltningsfastigheter tills de lagrförs och säljstartar.

Projektnamn	Kommun	Partner ^{1/} Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Tillgångslag ²	Planerad säljstart
Poeten	Solna	Partner Bridge	40%	228	Förvaltning	Q4-24
Skalden	Solna	Partner Bridge	40%	266	Förvaltning	Q4-24
Fyrlotsen	Lidingö	Partner Bridge	40%	221	Lager	Säljstartad
Lignum	Stockholm	Partner Bridge	40%	204	Lager	Säljstartad
Rubigo	Stockholm	Partner Bridge	40%	70	Lager	Säljstartad
Summa				989		

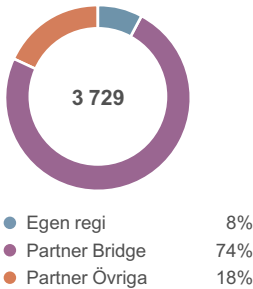
1) Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har minoriteten återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.
2) Tillgångslag visar hur fastigheten redovisas. Förvaltning: Förvaltningsfastighet och Lager: Lagerandelar i bostads- och äganderätter.

Fördelning antal bostäder per 2024-09-30

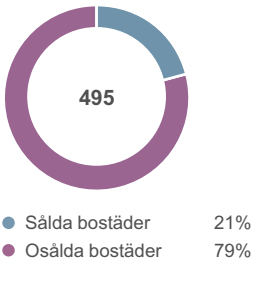
Projektfas byggrättsprojekt



Legal struktur¹



Försäljning konverteringsprojekt²



1) Inkluderar konverteringsprojekt som presenteras ovan.
2) Försäljningsstatus i säljstartade konverteringsprojekt.

Entreprenad

Entreprenadverksamheten drivs av ALM Equitys koncernbolag 2xA Entreprenad, som är total-entreprenör inom bygg och fastighet med kompetenser i entreprenadens alla led; från projektledning, BIM-projektering, kalkyl och inköp till byggledning och eftermarknad. Tjänsterna erbjuds internt inom ALM Equity och till externa kunder.

Totalentreprenaden paketeras med projektering, produktion och leverans med fokus på hög effektivitet och precision. Genom involvering i tidiga skeden kan konstruktion och ritningar säkerställas i ett läge där det kan påverka både produktionskostnader och risk i kommande steg.

Verksamheten har en skalbar plattform med effektiva arbetssätt som gör den anpassningsbar till olika volymer och uppdrag. Målet för entreprenadverksamheten är att den ska generera ett positivt rörelsekapital och vara självfinansierad.

Händelser under kvartalet

Under kvartalet har 2xA Entreprenad färdigställt två projekt om 224 bostäder. Samtliga ingår i transaktionen med Aermont Capital, 70 bostäder redovisas som konverteringsprojekt och 154 bostäder som förvaltningsbostäder.

Efter kvartalet har 2xA Entreprenad kommit överens med Klöver om att inte fullfölja entreprenadavtalet avseende ett projekt i Kista, omfattande ett ordervärde om 189 mkr.



Entreprenadprojekt per 2024-09-30

Nedan presenteras en sammanställning över entreprenadprojekt under produktion mot extern kunder där koncernbolaget 2xA Entreprenad är totalentreprenör.

Projektnamn	Kommun	Kund	Hustyp	Antal bostäder	Planerat färdigställande
Kv, Modellören	Gustavsberg	Extern	Flerbostadshus	76	Q3 2025
Atlantis	Haninge	Extern	Flerbostadshus	125	Q4 2024
Panorama	Nynäshamn	Extern	Flerbostadshus	78	Q3 2025
Bjurbäcken	Stockholm	Extern	Flerbostadshus	206	Q4 2025
Södergården	Tyresö	Extern	Flerbostadshus	205	Q4 2026
Köpmanvägen	Upplands-Bro	Extern	Småhus	16	Q2 2025
The Brick Alba	Upplands-Bro	Intern	Flerbostadshus	396	Q4 2024
Summa				1 102	

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Byggstartade	–	76	635	97	381
Färdigställda	620	–	867	132	557
Orderstock	775	408	775	408	1 589
Orderingång	–	434	–	1 516	1 516

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten bedrivs av ALM Equitys organisation. Beståndet består av nyproducerade bostäder i kommunikationsnära lägen i Stockholms-regionen med närhet till service och faciliteter.

Målet för förvaltningsverksamheten är att genom kontinuerlig förädling av beståndet och en effektiv förvaltning skapa stabila kassaflöden liksom en god värdetillväxt över tid.

Det befintliga fastighetsbeståndet kommer från fusionen med Svenska Nyttobostäder och samägs via intressebolaget Bridge. ALM Equity ansvarar för förvaltning, uthyrning och den operativa driften för dessa fastigheter.

ALM Equity har sedan tidigare lokaler för egen förvaltning som främst utgörs av lokaler i färdigställda bostadsrättsfastigheter. Syftet med dessa är inte ett långsiktigt ägande och de redovisas därmed inte i portföljen över förvaltningsbeståndet.

Förvaltningsbeståndets portfölj inkluderar även de fastigheter som är konverteringsprojekt som ännu inte har paketerats eller säljstartat.

Händelser under kvartalet

Förvaltningsbeståndet som fusionerats in i ALM Equity under september ingår sedan 30 september i ett intressebolag som samägs med en fond förvaltat av Aermont Capital.

Beståndet har ökat med ytterligare 154 hyresbostäder när projektet Kastellet i Sollentuna färdigställdes under september.

Det pågår avveckling av blockavtal inom delar av beståndet vilket påverkar uthyrningsgraden när stort antal bostäder friställs samtidigt.

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep ¹	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Hyresvärde, mkr	291	–	291	–	–
Fastighetsvärde, mkr	5 096	–	5 096	–	–
Driftnetto, mkr	37	–	131	–	–
Överskottsgrad, %	81	–	74	–	–
Uthyrningsgrad bostäder, %	90	–	90	–	–

1) Driftnetto och överskottsgrad för perioden januari till september är beräknad utifrån historiska siffror från Svenska Nyttobostäder.



Brygghusen, Sollentuna

Förvaltningsbestånd per 2024-09-30

Projektnamn	Kommun	Partner ¹ /Egen regi	ALM Equitys ägarandel	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, BOA	Uthyrningsbar yta, LOA
Kronan	Järfälla	Partner Bridge	40%	276	7 100	1 368
Skogshusen	Nacka	Partner Bridge	40%	182	4 587	1 925
Flädern	Salem	Partner Bridge	40%	93	3 009	59
Torghuset	Salem	Partner Bridge	40%	62	2 053	343
Brygghusen	Sollentuna	Partner Bridge	40%	45	3 465	0
Kastellet	Stockholm	Partner Bridge	40%	154	3 684	0
Nova 7	Sollentuna	Partner Bridge	40%	324	7 318	26
Nova 8	Sollentuna	Partner Bridge	40%	125	2 998	157
Stella 9	Sollentuna	Partner Bridge	40%	271	7 228	80
Stella 10	Sollentuna	Partner Bridge	40%	153	3 566	0
Esplanaden	Stockholm	Partner Bridge	40%	52	1 429	0
Mälarterrassen	Stockholm	Partner Bridge	40%	161	4 263	258
Ängshuset	Stockholm	Partner Bridge	40%	78	1 910	0
Skalden	Solna	Partner Bridge	40%	266	8 756	1 166
Poeten	Solna	Partner Bridge	40%	228	8 692	446
Summa				2 470	70 058	5 828

1) Projekt som drivs tillsammans med kapitalpartners där ALM Equitys ägande understiger 50 procent konsolideras inte utan redovisas som intressebolag enligt kapitalandel i IFRS och i segmentsredovisningen har minoriteten återlagts och andelen klyvts in istället, se not 2.

Finansiella tillgångar

ALM Equity har aktieinnehav i Klöver
respektive Besqab (tidigare Aros Bostad) som
klassificeras som Finansiella tillgångar. Innehaven
kvarstår så länge den bedömda riskjusterade
avkastningen för innehaven är bättre än andra
investeringsmöjligheter på marknaden.

Klöver är ett onoterat bostadsbolag som utvecklar
bostäder för försäljning och egen förvaltning.
Portföljen är främst fokuserat i Stockholmsområdet.

Besqab är ett noterat bolag som utvecklar bostäder
i Storstockholm och Uppsala. Verksamheten
omfattar även utveckling av samhällsservice för
andras ägande eller egen förvaltning.

Händelser under kvartalet

Klöver har under kvartalet produktionsstartat två
projekt, motsvarande 445 lägenheter. De har också
vunnit en klimatprofilierad markanvisning utlyst av
Nacka kommun med projektet Träklippan. Projektet
omfattar nästan 100 lägenheter med negativt
koldioxidavtryck över hela livscykeln.

Även Besqab har haft ett produktivt kvartal. I juli
förvärvade bolaget byggrätter för nyproduktion
av cirka 60 bostäder, fördelat på flerbostadshus
och radhus, och har under september
produktionsstartat två nya bostadsrättsprojekt om
totalt 77 bostäder.

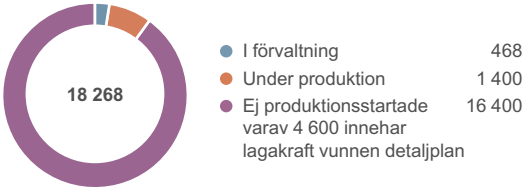


Klöverns planerade bostadsprojekt Central Hub, Kista.

KLÖVERN

Nominell ägarandel: 16¹ procent
Röstandel: 16¹ procent
Redovisat aktievärde: 1 389 mkr
Bolagsvärde: 8 686 mdkr,
varav ALM Equitys del 1 389 mkr

Enheter i fastighetsportföljen per 2024-09-30

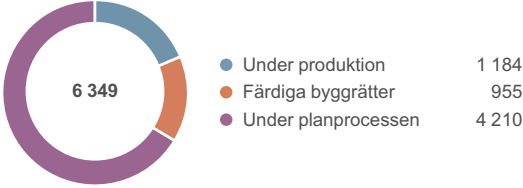


1) ALM Equity avyttrade 51 procent av innehavet i Klöver och i avtalet med Nrep överenskom att de skulle teckna aktier i nyemissioner för 1 000 mkr innan övriga delägare får försvara sin ägarandel. Under tredje kvartalet har detta åtagande fullgjorts och ALM Equitys andel har spänts ut till 16 procent och ALM Equity kommer framåt erbjudas att försvara denna andel.

BESQAB

Nominell ägarandel: 14¹ procent
Röstandel: 16¹ procent
Redovisat aktievärde: 466 mkr
Börsvärde total: 3 779 mkr,
varav ALM Equitys del 466 mkr

Enheter i byggrättsportföljen per 2024-06-30



1) Konvertiblerna speglar stamaktien och ger rätt till angivet antal stamaktier vid påkallande. Efter fullständigt frånträde uppgår ALM Equitys andel till 17 procent motsvarande ett värde utifrån aktuellt börsvärde per kvartalsskiftet om 557 mkr. Efter kvartalets slut har utestående konvertibler konverterats till stamaktier.

Finansiell information

Kommentar till förändrad rapportering

I rapporteringen enligt IFRS redovisas det nya intressebolaget utifrån kapitalandelsmetoden medan det i segmentsredovisningen i not 2 har klyvts in för att spegla ALM Equity och dess verksamhet. I not 4 för andelar i intressebolag återfinns information om intressebolagets resultat- och balansräkning i helhet.

Nedan kommentarer hänförs till rapporteringen enligt IFRS medan det i segmentsredovisningen i not 2 finns kompletterande kommentarer kopplat till den rapporteringen.

Kvartalets resultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till -716 (-75) mkr medan totalresultatet för kvartalet uppgick till -883 (-135) mkr. I kvartalet redovisas effekterna av både fusionen av Svenska Nyttobostäder och transaktionen med ny kapitalpartner.

Effekterna från fusionen består av en negativ goodwill om 1 200 mkr, en förlust från de egna aktierna i Svenska Nyttobostäder om -1 090 mkr och en förlust från kortfristiga finansiella tillgångar om -210 mkr hänförligt minoriteten vilket medför en nettoeffekt om -100 mkr.

Effekterna från transaktionen där Aermont Capital går in som kapitalpartner och förvärvar 60 procent av tillgångarna från fusionen av Svenska Nyttobostäder uppgår till -722 mkr varav 557 mkr kommer av en nedjustering av det kvarvarande innehavet om 40 procent till ett värde om till 700 mkr.

Verkligt värde för innehavet i Besqab bidrog med en positiv effekt om 58 mkr beräknad utifrån senaste stängningskurs per bokslutsdagen vilken uppgick till 28 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie jämfört med bokfört värde om 24,50 kr per stamaktie och 76,80 kr per preferensaktie.

Under kvartalet har även 2 263 161 preferensaktier i Besqab avyttrats till en kurs om 75 kr per aktie vilket i förhållande till den bokföringsmässiga kursen om 80 kr per preferensaktie medfört ett resultat om -5 mkr.

Innehavet i Klövern bidrog med en positiv värdeförändring om 74 mkr efter uppdaterad värdering i samband med tredje kvartalet.

Utvecklingsverksamheten påverkar resultatet med -120 mkr varav -141 mkr är kopplade till reserveringar i samband med slutförande av projekt. Externa projekt inom entreprenad bidrar med resultateffekter om 24 mkr.

Finansnettot uppgår till -74 mkr varav -64 mkr är hänförligt till obligationsräntor, i tredje kvartalet är dessa högre till följd av det att övertagna obligationslånet betalades i slutet av september.

Tillgångar och eget kapital

Tillgångar

Per 30 september 2024 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 6 629 (9 216) mkr, där andelar i intressebolag står för 700 mkr hänförliga till bolaget som numera äger tillgångarna från Svenska Nyttobostäder och ägs till 40 procent.

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 1 855 mkr varav Besqab är bokfört till 466 mkr och innehavet i Klövern till ett värde om 1 389 mkr.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 191 (513) mkr och pågående bostadsprojekt uppgick till 953 (2 145) mkr, förändringen beror på att inga projekt startats och fem projekt färdigställda sedan jämförelseperioden.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter uppgår till 93 (80) mkr, ökning kommer av att osålda bostäder från färdigställda projekt har sålts över till lagerbolag sedan jämförelseperioden.

Övriga kortfristiga tillgångar som tidigare avsåg aktier i Svenska Nyttobostäder har ersatts av aktier i ALM Equity, de är fortsatt hänförliga till delägare i projekt som ska erhålla dem när projektbolagen kan dela ut dem. Då de numera består av aktier i ALM Equity har de klassificerats om till att minska minoritetens andel av eget kapital.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 865 (3 356) mkr med en soliditet om 43 (36) procent. Under kvartalet har en nyemission av stamaktier i moderbolaget genomförts som vederlag i fusionen vilket tillfört eget kapital om cirka 1 281 mkr.

Delar av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 907 (1 253) 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 2 592 (4 175) mkr varav 1 600 mkr avser obligationslån upptagna i moderbolaget. I förhållande till jämförelseperioden är största förändringen att obligationslån om 600 mkr återbetalades i slutet av 2023 samt att fem projekt har färdigställts och levererats till kund.

Finansiering specifikt kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av kort projektfinansiering av fastigheter under uppförande. Under kvartalet har obligationen om 400 mkr som övertogs i fusionen återbetalats till fullo.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 205 (1 135) mkr. Kassaflödet för kvartalet var -62 (424) 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 kvartal i samband med transaktioner.

Räntor på skulder till kreditinstitut var per den 30 september 2024 i spannet 6,36–9,85 procent med en genomsnittsränta på 7,51 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 -888 (-63) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 67 (936) mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 2 587 (3 153) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 4 231 (2 505) mkr. Soliditeten var på balansdagen 71 (53) procent.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Finansiering och likviditet

Återställningen av det finansiella läget tar tid men på sikt kommer det medföra positiva effekter. ALM Equity arbetar löpande med kapitalstrukturen för att anpassa utifrån rådande finansmarknad.

ALM Equity har stärkt sin finansiella position väsentligt till följd av samarbetet med ny kapitalpartner. Det möjliggör både accelerering av kommunicerad affärsplanen för tillgångarna från Nyttobostäder och att vara aktiva på transaktionsmarknaden.

Det innebär även att kassaflöden från förvaltningsbeståndet hamnar i intressebolaget samtidigt som det medför ett löpande kassaflöde om cirka 25 mkr i managementarvoden.

Utveckling och Entreprenad

Inom entreprenad- och utvecklingsverksamheten pågår det fortsatt dialoger kring hur konstaterade kostnadsökningar kan fördelas i värdekedjan beroende på skede i projekt, avtalsform, målgrupp och produkt. Högre entreprenad- och byggherrekostnader är fortsatt ett faktum även om trenden sakta vänder.

Utvecklingsverksamheten arbetar för att hitta en balans mellan kundens betalningsvilja, ökade kostnader och det ökade kravet på eget kapital i finansieringsuppläggen. För byggrättsprojekt finns möjlighet att påverka både utformning, tidplan, slutkund och kostnadsmassan utifrån strategiska beslut.

Entreprenad arbetar för smarta upphandlingar, landa kostnadsökningsförhandlingar samt bredda sin kund- och leverantörsbas.

Förvaltning

Förvaltningsverksamheten har fortfarande både högre räntekostnader samt drift- och underhållskostnader.

Förvaltningsbestånd med i huvudsak nyproducerade bostäder med låg energiförbrukning har bättre förutsättningar att föra vidare högre kostnader 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. Då bestånden inom ALM Equity till allra största del består av yteffektiva bostäder i goda kommunikationslägen i Stockholm minskar risken.

Utöver att ränteläget innebär dyrare finansiering, är klimatet på finansmarknaden fortsatt mer restriktivt även om ränteläget sakta vänder nedåt. För att minska risken utvärderar bolagen kontinuerligt olika finansieringskällor och affärsmöjligheter.

Värden på intressebolag

Under kvartalet har fusionen av Svenska Nyttobostäder fullföljts och en ny kapital partner har tagits in för att driva på affärsplanen för tillgångarna. Det innebär att en internationell fond förvaltd av Aermont Capital har förvärvat 60 procent av tillgångarna som därmed återfinns i ett nytt intressebolag. Värdet på ALM Equitys innehav uppgår per kvartalsskiftet till 700 mkr, värdet verifieras av en extern kassaflödesvärdering upprättad av Carlsquare.

Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde

Innehavet i Klövern har ett bokfört värde om 1 389 mkr utifrån en diskonterad kassaflödesmodell baserad på information delägarna får ta del av. Per kvartalsskiftet har Nreps första del av åtagandet om att via nyemission tillföra 1 000 mkr fullföljts, vid kommande nyemissioner kommer ALM Equity erbjudas att försvara sin ägarandel. 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 466 mkr efter att det värderats om till verkligt värde utifrån senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag. Innehavet 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 Klöver

ALM Equitys avtal om att tillhandahålla redovisningstjänster till Klöver har avslutats under andra kvartalet 2024.

Entreprenadavtal Klöver

2xA Entreprenad har sedan tidigare tecknat totalentreprenadavtal med Klöver till marknadsmässiga villkor. Under tredje kvartalet 2024 har det fakturerats entreprenadtjänster för 46 mkr.

Godkänd fusion av Svenska Nyttobostäder

Fusionen av Svenska Nyttobostäder AB har under september fullföljts där fusionsvederlaget uppgick till 5 673 813 stamaktier och 1 578 852 preferensaktier i ALM Equity vilket ökar aktiekapitalet till 332 678 990 kronor. För befintliga aktieägare som inte erhåller nya aktier genom emissionen uppgår utspädningen till cirka 21,8 procent av antalet aktier i ALM Equity och cirka 30,8 procent av antalet röster.

Bakgrund till fusionen var att sedan noteringen av Svenska Nyttobostäder 2020 har förutsättningarna för finansiering på kapitalmarknaden förändrats väsentligt och bolagets finansieringsstruktur visat 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 behövde anpassas.

Samtidigt fanns stora synergier både affärsmässigt och finansiellt där ALM Equity har, såväl självständigt som tillsammans med andra, väsentligt fler verktyg till hands för att navigera och hantera den förändrade marknaden. Det ligger i ALM Equitys natur att kreativt förädla och paketera tillgångar utifrån rådande marknadsläge på ett sätt som samtidigt synliggör värden. Genom fusionen skapades därmed förutsättningar att maximera värdet på de befintliga tillgångarna från Svenska Nyttobostäder och frigöra likviditet för fortsatt tillväxt. Ytterligare information kring fusionen återfinns på hemsidan; www.almequity.se.

Transaktion avseende 2xA Anläggning

Under tredje kvartalet har den transaktion som årsstämman den 10 juni 2024 godkände där ALM Construction Management och TC Holding, ett bolag ägt av 2xA Entreprenads vd, sålt sina andelar i 2xA Anläggning till 2xA Entreprenad. Köpeskillingen baserades på marknadsvärdet på aktierna i 2xA Anläggning om 60 mkr, där värdet fastställts genom extern värdering. Syftet med försäljningen är att förenkla bolagsstrukturen och ALM Equitys ägande i 2xA Anläggning är detsamma efter transaktionens genomförande.

Andra väsentliga transaktioner

Ny kapitalpartner för att driva igenom affärsplan

ALM Equity har under kvartalet tagit in en ny kapitalpartner, Aermont Capital för att genomföra och accelerera den kommunicerade affärsplanen för tillgångarna från fusionen; utveckla nya bostäder, avyttra färdigställda bostäder på bostadsrättsmarknaden och förvalta hyresbostäder. I samband med det har tillgångarna från Svenska Nyttobostäder placerats i ett nytt bolag som en internationell fond förvaltd av Aermont Capital har förvärvat 60 procent av för 1,9 mdkr. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 8,4 mdkr och ambitionen är att expandera samarbetet genom ytterligare förvärv.

Det gemensamma bolaget ägs till 40 procent av ALM Equity och innehavet redovisas som ett intressebolag. ALM Equity ansvarar för driften av det gemensamma bolaget och dess tillgångar, mot ett managementarvode om cirka 25 mkr per år. Kopplat till transaktionen har ALM Equity åtagit sig att erbjuda entreprenadavtal där koncernbolaget 2xA Entreprenad får möjlighet att få utföra entreprenader till ett bedömt ordervärde om cirka 1 500 mkr.

Parterna har vidare villkorade åtagande att tillskjuta ytterligare kapital för att finansiera kommande tillgångsförvärv varav ALM Equitys åtagande kopplat till detta uppgår maximalt till 600 mkr. Vidare har ALM Equity förbundit sig att under en tvåårsperiod ge det gemensamma bolaget en exklusivitet att genomföra möjliga investeringar i bostadsbyggrätter som ALM Equity identifierar. För att säkerställa utveckling av byggrätterna har parterna även åtagit sig att tillhandahålla mer kapital, varav ALM Equitys åtagande är maximerat till 200 mkr.

För ALM Equitys del innebär transaktionen att det frigörs likviditet vilket sänker nettoskuldssättningen och momentant skapar en nettokassa i moderbolaget. Långsiktigt förväntas transaktionen skapa kassaflödeseffekter om cirka 3,5 mdkr för ALM Equity, inklusive de managementarvoden som erhålls för att förvalta det gemensamma bolaget. Utdelning från det gemensamma bolaget kommer att göras enligt en överenskommen fördelning, där Aermont Capital ska ha företräde till utdelning relaterat till befintliga tillgångarna med cirka 200 mkr årligen. Utdelning därefter ska ske pro rata till dess att överenskomna avkastningskrav uppnåtts då ALM Equity har rätt till en ökad andel av utdelning överstigande sin pro rata andel.

Aktieägaravtalet mellan parterna innefattar regleringar kring bolagsstyrning, vetokatalog, överlåtelsebegränsningar, exit och åtagande relaterade till Joakim Alm som nyckelperson (innebärande krav på att han behåller viss del av sitt aktieäggande i ALM Equity och har ett engagemang i det gemensamma bolagets verksamhet). Parterna har en sedvanlig ömsesidig rätt att köpa motpartens aktier till en rabatt upp till maximalt 25 procent vid betydande brott mot avtalet, exempelvis vid brott mot ALM Equitys åtaganden relaterade till Joakim Alm som nyckelperson. Sådana brott från ALM Equitys sida skulle kunna innebära väsentlig ekonomisk skada.

Transaktionen redovisas i tredje kvartalet 2024 då samtliga villkor för affären fullföljts och medför en resultateffekt om -722 mkr inkluderat en nedjustering av det kvarvarande innehavet om -557 mkr.

Betalning och formellt frånträde skedde den 16 oktober 2024. I samband med det formella frånträdet kvarstod leverans av en fastighet från ALM Equitys utvecklingsverksamhet där en fastighetsreglering återstår att gå igenom innan den kan överlämnas. Intressebolaget har övertagit fordran för förskottet kopplat till leveransen och håller inne 267,5 mkr av köpeskillingen tills leveransen är fullföljd.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
	1, 2					
Nettoomsättning		662	134	1 796	1 747	2 386
Produktions- och driftskostnader		-723	-163	-1 659	-1 365	-2 144
Bruttoresultat		-61	-29	137	382	242
Försäljnings- och administrationskostnader		-30	-22	-85	-71	-80
Resultat från andelar i koncernföretag		1 023	–	1 023	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 647	-24	-1 659	-1 561	-1 818
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		-715	-75	-584	-1 250	-1 656
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	–	–	1	-3	-17
Rörelseresultat		-715	-75	-583	-1 253	-1 673
Finansiella intäkter		4	6	13	18	31
Finansiella kostnader		-75	-70	-178	-200	-271
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar ¹		-210	-28	-210	-801	-835
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3	130	38	-70	-22	12
Resultat efter finansiella poster		-866	-129	-1 028	-2 258	-2 736
Skatt		-17	-6	-13	2	28
Periodens resultat		-883	-135	-1 041	-2 256	-2 708
Periodens övriga totalresultat						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		-883	-135	-1 041	-2 256	-2 708

Belopp i mkr	Not	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-760	-155	-1 041	-1 545	-1 982
Innehav utan bestämmande inflytande		-123	20	-78	-711	-726
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		-760	-155	-1 041	-1 545	-1 982
Innehav utan bestämmande inflytande		-123	20	-78	-711	-726
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		-45,71	-16,92	-76,99	-151,33	-193,78
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		-45,71	-16,92	-76,99	-151,33	-193,78
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	6,30	6,30	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		17 359	11 003	17 359	11 003	11 003
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		15 909	14 330	15 909	14 330	14 330
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		17 359	10 974	13 717	10 801	10 852
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		17 359	10 974	13 717	10 801	10 852

1) Aktier i Svenska Nyttobostäder avsedda för investerare i projektbolag har tidigare kvartal redovisats som Övriga kortfristiga tillgångar i balansräkningen och resultatet redovisas som Resultat från övriga kortfristiga tillgångar, när tillgångar nu konverterades till ALM Equity aktier har de omförts mot minoritetens andel av eget kapital dock har konverteringseffekten redovisats på raden Resultat från övriga kortfristiga tillgångar.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		17	21	17
Maskiner och inventarier		3	3	3
Förvaltningsfastigheter		84	92	84
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		44	45	44
Nyttjanderättstillgångar		17	23	24
Andelar i intressebolag	4,8	700	2 867	2 683
Finansiella anläggningstillgångar	5	1 855	1 265	1 267
Uppskjuten skattefordran		3	1	3
Summa anläggningstillgångar		2 723	4 317	4 125
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	6	191	513	258
Pågående bostadsprojekt	7	953	2 145	1 860
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		93	80	73
Pågående arbeten för annans räkning		5	1	0
Övriga kortfristiga fordringar		2 459	449	394
Övriga kortfristiga tillgångar ¹		–	576	503
Likvida medel		205	1 135	444
Summa omsättningstillgångar		3 906	4 899	3 532
SUMMA TILLGÅNGAR		6 629	9 216	7 657

1) Aktier i Svenska Nyttobostäder avsedda för investerare i projektbolag har tidigare kvartal redovisats som Övriga kortfristiga tillgångar i balansräkningen och resultatet redovisas som Resultat från övriga kortfristiga tillgångar, när tillgångar nu konverterades till ALM Equity aktier har de omförts mot minoritetens andel av eget kapital dock har konverteringseffekten redovisats på raden Resultat från övriga kortfristiga tillgångar.

Belopp i mkr	Not	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		2 865	3 356	2 972
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	8	1 000	1 600	1 600
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	9	296	297	296
Övriga långfristiga skulder		–	10	–
Leasingskuld		5	21	12
Uppskjuten skatteskuld		14	68	29
Övriga avsättningar		15	18	20
Summa långfristiga skulder		1 330	2 014	1 957
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	9	600	600	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	9	696	1 678	1 464
Efterställda räntebärande reverslån	9	18	171	19
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande		1 120	1 397	1 245
Summa kortfristiga skulder		2 434	3 846	2 728
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 629	9 216	7 657
Minoritetens andel av eget kapital uppgår till		80	786	496

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Rörelseresultat		-715	-75	-582	-1 249	-1 673
Justering ej kassaflödespåverkande poster	10	615	43	505	-1 206	1 474
Erhållen ränta		3	2	7	9	43
Erlagd ränta		-69	-64	-174	-189	-297
Betald skatt		-28	–	-28	-4	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-194	-94	-273	-227	-464
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>						
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-5	-5	-8	-126	-26
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-15	-151	-7	-284	-379
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		27	13	-41	29	36
Ökning/minskning rörelsefordringar		-42	-20	-162	-81	-41
Ökning/minskning rörelseskulder		78	-168	110	-307	-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-151	-425	-381	-996	-1 114
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i förvaltningsfastigheter		–	-1	–	-1	-11
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	-1	-3	-1	-2
Utdelningar från finansiella innehav		–	–	8	126	134
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar		167	594	167	659	649
Kassaflöde från investeringsverksamheten		166	706	172	783	770

Belopp i mkr	Not	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Obligationer, amorterade		-400	–	-400	–	-600
Upptagna lån		369	94	567	402	504
Amorterade lån		-4	-9	-155	-147	-166
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		-1	118	141	118	118
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-30	-30	-90	-90	-120
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-11	10	-93	-8	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-77	183	-30	275	-285
PERIODENS KASSAFLÖDE		-62	464	-239	62	-629
Likvida medel vid periodens början		267	671	444	1 073	1 073
Likvida medel vid periodens slut		205	1 135	205	1 135	444

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Eget kapital vid periodens början	2 972	5 756	5 756
Resultat för perioden	-1 041	-2 256	-2 708
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	-1 041	-2 256	-2 708
Transaktioner med ägare:			
Lämnad utdelning	-94	-129	-159
Nyemissioner	1 432	118	118
Teckningsoptioner	–	–	–
Emissionskostnader	-8	–	–
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-396	-133	-35
Summa transaktioner med ägare	934	-144	-76
Eget kapital vid periodens slut	2 865	3 356	2 972

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-113	-8	-129	-22	-36
Rörelseresultat		-8	-129	-22	-36
Resultat från koncernbolag	-154	–	-154	–	-632
Resultat från intressebolag	-557	–	-557	–	–
Finansnetto	-64	-55	-150	-157	-209
Resultat efter finansiella poster	-888	-63	-990	-179	-877
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	25
Resultat före skatt	-888	-63	-990	-179	-852
Skatt	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-888	-63	-990	-179	-852

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	848	474	797
Andelar i intressebolag	700	–	–
Summa anläggningstillgångar	1 548	474	797
Kortfristiga fordringar m.m.	4 352	3 338	2 440
Likvida medel	67	936	217
Summa omsättningstillgångar	4 419	4 274	2 657
SUMMA TILLGÅNGAR	5 967	4 748	3 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 231	2 505	1 802
Långfristiga räntebärande obligationslån	1 000	1 600	1 600
Summa långfristiga skulder	1 000	1 600	1 600
Kortfristiga räntebärande obligationslån	600	600	–
Övriga kortfristiga, ej räntebärande skulder	136	43	52
Summa kortfristiga skulder	736	643	52
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 967	4 748	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 eller baserat på aktuell börskurs per bokslutsdagen om innehavet är noterat. Tillgångarna består av aktier i Klövern 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. I samband med att dessa aktier konverterats till aktier i ALM Equity har de omklassificerats till eget kapital.

Uppställningen för koncernens rapport över totalresultat och segments-redovisning har justerats så att rörelseresultatet inkluderar orealiserade värdeförändringar relaterade till fastigheter. Jämförelseperioderna har justerats utifrån den nya uppställningen.

Transaktionen med Aermont Capital ses som en avyttring av rörelse och redovisas i enlighet med IFRS 10.

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 fastighetstillgångar. Bolagets verksamhet som fastighetsutvecklare innefattar hela fastighetskedjan; utveckling, entreprenad och förvaltning.

Under 2024 i samband med fusionen med Svenska Nyttobostäder meddelade ALM Equity att fokus ställdes om till utveckling av de egna fastighetstillgångarna med en bas av förvaltningsfastigheter som medför grundläggande stabilitet och kassaflöden. Som ett led i det har bolagets rapportering omarbetats utifrån kärnsegmentet fastighetsutveckling och bolaget har backat tillbaka från rollen som bolagsutvecklare.

För mer information om bolagets verksamhet se sidorna 8–12 samt om fusionen och omställningen på sidorna 5 och 15.

Justeringar i segmentsredovisningen

ALM Equity har under tredje kvartalet 2024 tagit in en ny kapitalpartner, Aermont Capital som ett led i att finansiera affärsplanen för tillgångarna från fusionen med Svenska Nyttobostäder. Tillgångar har placerats i nytt ett bolag som ägs tillsammans med en internationell fond förvaltat av Aermont Capital, där ALM Equity äger 40 procent. För att illustrera ALM Equitys andel av detta gemensamma bolag så återläggs minoriteten och istället klyvs bolagets 40 procent in i segmentsredovisningen fördelad under respektive område. Det gemensamma bolagets totala balans- och resultaträkning återfinns i not 4 andelar i intressebolag.

Utdelning från det gemensamma bolaget kommer att göras enligt en överenskommen fördelning där Aermont Capital har företräde till årlig utdelning relaterad till de befintliga tillgångarna med cirka 200 mkr, utdelning därutöver ska ske pro rata initialt till dess att vissa avkastningskrav uppnåtts då ALM Equity kommer ha rätt till en större andel av utdelningarna överstigande sin pro rata andel.

Uppföljning sker utifrån koncernens och intressebolagens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapande sker över tid för utvecklingsprojekten under produktion. Det innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv vinstavräkning beräknas utifrån färdigställandegrad och avtal med slutkund 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 segments-redovisning enligt senast kända rapporteringen där de också tillämpar en successiv vinstavräkningsmetod efterhand projekten färdigställs. Mer information kring deras rapportering återfinns på deras hemsida www.besqabgroup.se.

Information om presenterade tabeller

Efterföljande tabeller för 2024 har uppdaterats utifrån ALM Equitys omställning av verksamheten. Tabellerna för 2023 har omdisponerats mellan kolumnerna för jämförbarhet mot de omarbetade tabellerna för 2024 men inga omräkningar har behövt ske. Förändringarna innebär för kolumnerna:

- Utveckling innefattar verksamheten som tidigare redovisades som ALM Småa Bostad plus den andel av intressebolagets 40 procent som avser utveckling.
- Entreprenad innefattar numera hela entreprenadverksamheten inkluderat koncernens avslutade entreprenader där det inte finns löpande verksamhet, men som kan innehålla garantiåtaganden m.m.
- Förvaltning innefattar den andel av intressebolagets 40 procent som avser förvaltning.
- Intresseinnehav innefattar noterade intresseinnehav och de finansiella tillgångarna, Besqab och Klövern
- Övrig verksam innefattar moderbolaget, koncernstab, ekonomifunktion, digitala tjänster, ev koncernelimineringar på moderbolagsnivå.

Kommentarer till segmentsrapporterna för tredje kvartalet

- I segmentet redovisas utvecklingsprojekten successivt och medför en skillnad mot färdigställandemetoden om +38 mkr.
- I segmentet uppstår ytterligare driftresultat till följd av att onoterade intressebolag klyvs in. Per kvartalet är dock skillnaden minimal; -6 då tillgångarna avkonsoliderades per 30 september.
- Balansomslutningen ökar till följd av inklyvningen med 2 267 mkr, där tillgångsposterna förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter står för huvudsakliga värdet. Eget kapital ökar i segmentet med 552 mkr och skulderna till kreditinstitut med 1 715 mkr.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning juli – september 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entreprenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	88	–	–	–	–	88	374	462
Avtalsintäkter entreprenad	–	168	–	–	–	168	–	168
Leasingintäkter	4	–	27	–	–	31	-3	28
Övriga intäkter	3	1	–	–	–	4	–	4
Koncerninterna intäkter	–	17	–	–	-17	–	–	–
Total nettoomsättning	95	186	27	–	-17	291	371	662
Kostnader utveckling	-179	–	–	–	3	-176	-411	-587
Kostnader entreprenad	–	-161	–	–	31	-130	–	-130
Drift- och förvaltningskostnader	-4	–	-4	–	3	-5	2	-3
Övriga produktions- och driftkostnader	5	–	–	-1	-7	-3	–	-3
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-178	-161	-2	-1	30	-314	-409	-723
Försäljnings- och admin.kostnader	-9	-6	7	-2	-17	-27	1	-26
Avskrivningar	-1	-1	–	–	-2	-4	–	-4
Oreal. värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	–	–	--	–
Resultat från andelar i koncernbolag	-25	-12	-81	–	1 049	931	92	1 023
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 090	–	-1 090	-557	-1 647
Rörelseresultat	-118	6	-51	-1 093	1 043	-213	-502	-715
Finansiella intäkter	–	–	–	–	4	4	–	4
Finansiella kostnader	-4	–	-3	-10	-64	-81	6	-75
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-210	–	–	–	–	-210	–	-210
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-2	132	–	130	–	130
Bokslutsdispositioner och skatt	4	–	-21	–	–	-17	–	-17
PERIODENS RESULTAT	-328	6	-77	-971	983	-387	-495	-883
Minoritetens andel av resultatet	-127	1	–	–	8	-118	-5	-123

Utdrag balansräkning per 2024-09-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entreprenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	84	–	2 053	–	–	2 137	-2 053	84
Andelar i intressebolag	–	–	–	–	–	–	700	700
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 855	–	1 855	–	1 855
Andra anläggningstillgångar	62	7	9	–	26	104	-20	84
Exploateringsfastigheter	692	–	–	–	–	692	-501	191
Pågående Bostadsprojekt	1 086	–	–	–	-39	1 047	-94	953
Lagerandelar bostads- & äganderätter	342	–	–	–	–	342	-249	93
Andra omsättningstillgångar	3 385	2 001	224	1 816	-4 935	2 491	-27	2 464
Likvida medel	43	53	18	5	109	228	-23	205
SUMMA TILLGÅNGAR	5 694	2 061	2 304	3 676	-4 839	8 896	-2 267	6 629
Eget kapital	3 263	1 348	675	-2 116	247	3 417	-552	2 865
Långfristiga skulder kreditinstitut	242	–	595	249	1 000	2 086	-790	1 296
Långfristiga skulder	19	16	157	–	3	195	-161	34
Kortfristiga skulder kreditinstitut	748	–	825	–	600	2 173	-877	1 296
Kortfristiga skulder	1 422	697	52	5 543	-6 689	1 025	113	1 138
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 694	2 061	2 304	3 676	-4 839	8 896	-2 267	6 629
Minoritetens andel av eget kapital	452	17	–	–	-357	112	-32	80
Nyckeltal						Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelseresultat (%)						-73	-35	-108
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)						-17,42	-28,29	-45,71
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)						-17,42	-28,29	-45,71
Eget kapital per stamaktie (kr)						75,84	-29,23	46,61
Avkastning på eget kapital (%)						10,53	-23,69	-34,22
Soliditet (%)						38	5,00	43

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning juli – september 2023

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entreprenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	294	–	–	–	–	294	-202	92
Avtalsintäkter entreprenad	–	42	–	–	-7	35	–	35
Leasingintäkter	2	–	–	–	1	3	–	3
Övriga intäkter	3	–	–	-1	2	4	–	4
Koncerninterna intäkter	–	113	–	–	-113	–	–	–
Total nettoomsättning	299	155	–	-1	-117	336	-202	134
Kostnader utveckling	-285	–	–	–	–	-285	185	-100
Kostnader entreprenad	–	-156	–	–	108	-48	–	-48
Drift- och förvaltningskostnader	-3	–	–	–	–	-3	–	-3
Övriga produktions- och driftkostnader	-4	1	–	-4	-5	-12	–	-12
Koncerninterna kostnader	–	–	–	-2	2	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-292	-155	–	-6	105	-348	185	-163
Försäljnings- och admin.kostnader	-7	-7	–	–	-4	-18	–	-18
Avskrivningar	-1	-2	–	–	-1	-4	–	-4
Oreal. värdeförändringar fastigheter	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-14	–	-14	-10	-24
Rörelseresultat	-1	-9	–	-21	-17	-48	-27	-75
Finansiella intäkter	1	–	–	1	4	6	–	6
Finansiella kostnader	-5	–	–	-6	-59	-70	–	-70
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-28	–	–	–	–	-28	–	-28
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	38	–	38	–	38
Bokslutsdispositioner och skatt	-6	–	–	–	–	-6	–	-6
PERIODENS RESULTAT	-39	-9	–	12	-72	-108	-27	-135
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	<i>30</i>	<i>-2</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-2</i>	<i>30</i>	<i>-10</i>	<i>20</i>

Utdrag balansräkning per 2023-09-30

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entreprenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	92	–	–	–	–	92	–	92
Andelar i intressebolag	10	–	–	2 873	–	2 883	-16	2 867
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 265	–	1 265	–	1 265
Andra anläggningstillgångar	48	11	–	–	34	93	–	93
Exploateringsfastigheter	515	–	–	–	-2	513	–	513
Pågående Bostadsprojekt	2 529	–	–	–	-224	2 305	-160	2 145
Lagerandelar bostads- & äganderätter	80	–	–	–	–	80	–	80
Andra omsättningstillgångar	3 696	1 882	–	10	-4 562	1 026	–	1 026
Likvida medel	85	20	–	92	938	1 135	–	1 135
SUMMA TILLGÅNGAR	7 055	1 913	–	4 240	-3 816	9 392	-176	9 216
Eget kapital	2 225	1 355	–	-638	590	3 532	-176	3 356
Långfristiga skulder kreditinstitut	49	–	–	248	1 600	1 897	–	1 897
Långfristiga skulder	78	26	–	–	13	117	–	117
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 678	–	–	–	600	2 278	–	2 278
Kortfristiga skulder	3 025	532	–	4 630	-6 619	1 568	–	1 568
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7 055	1 913	–	4 240	-3 816	9 392	-176	9 216
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	<i>568</i>	<i>11</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>-79</i>	<i>500</i>	<i>-62</i>	<i>438</i>
Nyckeltal						Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)						-14	-42	-56
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)						-15,35	-1,57	-16,92
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)						-15,35	-1,57	-16,92
Eget kapital per stamaktie (kr)						114,08	-10,36	103,72
Avkastning på eget kapital (%)						-4,89	-0,81	-5,70
Soliditet (%)						38	-2,00	36

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – september 2024

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	311	–	–	–	–	311	1 136	1 447
Avtalsintäkter entreprenad	–	303	–	–	–	303	–	303
Leasingintäkter	9	–	27	–	1	37	-4	33
Övriga intäkter	8	2	–	–	3	13	–	13
Koncerninterna intäkter	–	98	–	–	-98	–	–	–
Total nettoomsättning	328	403	27	–	-94	664	1 132	1 796
Kostnader utveckling	-343	–	–	–	21	-322	-1 087	-1 409
Kostnader entreprenad	–	-371	–	–	159	-212	–	-212
Drift- och förvaltningskostnader	-13	–	-4	–	–	-14	2	-12
Övriga produktions- och driftkostnader	-13	–	–	-1	-12	-26	–	-26
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-369	-371	-4	-1	171	-574	-1 087	-1 659
Försäljnings- och admin.kostnader	-26	-20	7	-5	-29	-73	–	-73
Avskrivningar	-1	-3	–	–	-8	-12	–	-12
Oreal. värdeförändringar fastigheter	1	–	–	–	–	1	–	1
Resultat från andelar i dotterbolag	-25	-12	-81	–	1 049	931	92	1 023
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 102	–	-1 102	-557	-1 659
Rörelseresultat	-92	-3	-51	-1 108	1 089	-165	-418	-583
Finansiella intäkter	–	–	–	6	7	13	–	13
Finansiella kostnader	-8	–	-3	-31	-152	-184	6	-178
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-210	–	–	–	–	-210	–	-210
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	-2	-68	–	-80	10	-70
Bokslutsdispositioner och skatt	8	–	-21	–	–	-13	–	-13
PERIODENS RESULTAT	-302	-3	-77	-1 201	944	-639	-402	-1 041
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-136	2	–	–	20	-114	36	-78

Resultatuppföljning januari – september 2023

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entreprenad	Förvaltning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	1 993	–	–	–	–	1 993	-423	1 570
Avtalsintäkter entreprenad	–	261	–	–	-105	156	–	156
Leasingintäkter	9	–	–	–	1	10	–	10
Övriga intäkter	7	–	–	–	4	11	–	11
Koncerninterna intäkter	–	296	–	–	-296	–	–	–
Total nettoomsättning	2 009	557	–	–	-396	2 170	-423	1 747
Kostnader utveckling	-1 553	–	–	–	6	-1 547	388	-1 159
Kostnader entreprenad	–	-534	–	–	371	-163	–	-163
Drift- och förvaltningskostnader	-13	–	–	–	–	-13	–	-13
Övriga produktions- och driftkostnader	-10	1	–	-6	-15	-30	–	-30
Koncerninterna kostnader	–	–	–	-3	3	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-1 576	-533	–	-9	365	-1 753	388	-1 365
Försäljnings- och admin.kostnader	-24	-24	–	–	-13	-61	–	-61
Avskrivningar	-1	-4	–	–	-5	-10	–	-10
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-3	–	–	–	–	-3	–	-3
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 558	–	-1 558	-2	-1 560
Rörelseresultat	405	-4	–	-1 567	-49	-1 215	-37	-1 252
Finansiella intäkter	4	–	–	1	13	18	–	18
Finansiella kostnader	-13	–	–	-18	-169	-200	–	-200
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-801	–	–	–	–	-801	–	-801
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-22	–	-22	–	-22
Bokslutsdispositioner och skatt	2	–	–	–	–	2	–	2
PERIODENS RESULTAT	-403	-4	–	-1 606	-205	-2 218	-37	-2 255
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-692	5	–	–	-8	-695	-16	-711

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – december 2023

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entre-prenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Avtalsintäkter utveckling	2 221	–	–	–	–	2 221	-105	2 116
Avtalsintäkter entreprenad	–	383	–	–	-141	242	–	242
Leasingintäkter	11	–	–	–	2	13	–	13
Övriga intäkter	10	–	–	–	5	15	–	15
Koncerninterna intäkter	–	358	–	–	-358	–	–	–
Total nettoomsättning	2 242	741	–	–	-492	2 491	-105	2 386
Kostnader utveckling	-1 957	–	–	–	6	-1 951	88	-1 863
Kostnader entreprenad	–	-710	–	–	494	-216	–	-216
Drift- och förvaltningskostnader	-18	–	–	–	–	-18	–	-18
Övriga produktions- och driftkostnader	-7	–	–	-12	-28	-47	–	-47
Koncerninterna kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-1 982	-710	–	-12	472	-2 232	88	-2 144
Försäljnings- och admin.kostnader	-33	-22	–	–	-11	-66	–	-66
Avskrivningar	-1	-3	–	–	-10	-14	–	-14
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-17	–	–	–	–	-17	–	-17
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 824	–	-1 824	6	-1 818
Rörelseresultat	209	6	–	-1 836	-41	-1 662	-11	-1 673
Finansiella intäkter	5	1	–	2	23	31	–	31
Finansiella kostnader	-15	-1	–	-24	-231	-271	–	-271
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-835	–	–	–	–	-835	–	-835
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	12	–	12	–	12
Bokslutsdispositioner och skatt	53	-12	–	-38	25	28	–	28
PERIODENS RESULTAT	-583	-6	–	-1 884	-224	-2 697	-11	-2 708
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-708	9	–	–	-6	-705	-21	-726

Utdrag balansräkning per 2023-12-31

Belopp i mkr	Fastighetsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Ut-veckling	Entre-prenad	För-valtning	Intresse-innehav	Övrig verksam.			
Förvaltningsfastigheter	84	–	–	–	–			
Andelar i intressebolag	10	–	–	2 682	–	2 692	-9	2 683
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 267	–	1 267	–	1 267
Andra anläggningstillgångar	51	10	–	–	30	175	–	175
Exploateringsfastigheter	258	–	–	–	–	258	–	258
Pågående Bostadsprojekt	2 124	–	–	–	-122	2 002	-142	1 860
Lagerandelar bostads- & äganderätter	73	–	–	–	–	73	–	73
Andra omsättningstillgångar	3 582	840	–	5	-3 530	897	–	897
Likvida medel	72	55	–	97	220	444	–	444
SUMMA TILLGÅNGAR	6 254	905	–	4 051	-3 402	7 808	-151	7 657
Eget kapital	3 089	1 352	–	-915	-403	3 123	-151	2 972
Långfristiga skulder kreditinstitut	47	–	–	249	1 600			
Långfristiga skulder	31	22	–	–	8	1 957	–	1 957
Kortfristiga skulder kreditinstitut	1 464	–	–	–	–			
Kortfristiga skulder	1 623	-469	–	4 717	-4 607	2 728	–	2 728
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 254	905	–	4 051	-3 402	7 808	-151	7 657
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	622	14	–	–	73	563	-67	496
						Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Nyckeltal								
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 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
Derivat	-2	–	-2	–	–
Finansiella instrument	132	38	-68	-22	12
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	-3	0
Förvaltningsfastigheter	–	–	1	–	-17
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–
Totala orealiserade värdeförändringar	130	38	-69	-25	-5

Värdet för innehavet i Klövern per 30 september har värderats upp med 74 mkr under kvartalet, totalt för året 122 mkr.

Innehavet i Besqab omklassificerades till Finansiella anläggningstillgångar under årets första kvartal och är värderat till verkligt värde utifrån senaste stängningskurs per aktuell bokslutsdag vilken uppgick till 28 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie att jämföra med stängningskurs om 24,50 kr per stamaktie och 76,50 kr per preferensaktie vid utgången av förra kvartalet. Värdeförändringen för innehavet i Besqab uppgick för kvartalet till 48 mkr och ackumulerat för året till -190 mkr.

Not 4. Andelar i intressebolag

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde	2 683	6 295	6 295
Årets anskaffningar	1 257	562	608
Andel av årets resultat	-27	-325	-498
Utdelning	-4	-135	-139
Årets försäljning/utrangeringar	-1 811	-1 386	-1 407
Värdejustering	-567	-892	-868
Omklassificering	-831	-1 252	-1 308
Utgående redovisat värde	700	2 867	2 683

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per 30 september är Bridge SNBCo Holding som ägs tillsammans med fonden förvaldat av Aermont Capital.

Innehaven i tidigare intressebolagen Klövern och Besqab redovisas som Finansiella anläggningstillgångar från och med Q3 2023 respektive Q1 2024, se not 5. Innehavet i Svenska Nyttobostäder AB är från och med september 2024 fusionerat in i ALM Equity AB.

ALM Equity bedömer att inga ytterligare nedskrivningsbehov utöver nedan förmedlat föreligger per 30 september 2024. Mer information om de tidigare intressebolag i not 22 på sidorna 82–84 i ALM Equitys årsredovisning för 2023.

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Det redovisade värdet uppgår per 31 december 2023 till 1 838 mkr, under året har resultatandelen från bolaget uppgått till -27 mkr vilket motsvarar ALM Equitys andel av bolagets resultat till och med att fusionen fullföljdes 2 september 2024.

Givet att fusionsvederlaget var aktier i ALM Equity erhöles inget vederlag för de egna aktierna utan de skrevs ned i samband med att fusionen gick igenom.

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 utspädningen minskat till cirka 16 procent.

Bridge SNBCo Holding

Det redovisade värdet per 30 september uppgår till 700 mkr och motsvarar ALM Equitys 40 procent av bolaget. Information om bolaget och transaktionen finns på sidorna 4 och 14.

Värdet nedskrivningsprövades i samband med försäljningen av de andra 60 procenten genom en diskonterad kassaflödesmodell baserat på informationen i portföljerna och utförd av extern värderare. Resultatet av prövningen medförde en nedjustering av värdet med -557 mkr som redovisas i tredje kvartalet.

Nedan följer en sammanställning över bolagets tillgångar samt bolagets resultat- och balansräkning.

Portföljsammanställning	Bostäder	BOA,kvm	LOA, kvm
Förvaltningsfastigheter ex konvertering	1 976	52 610	4 216
Fastigheter under konvertering	989	29 275	3 577
Fastigheter under produktion	–	–	–
Byggrätter med färdig detaljplan	1 777	70 064	13 817
Fastigheter i detaljplaneprocess	–	–	–

Bridge SNBCo Holding AB
Koncernrapport, belopp i mkr2024-09-30

Koncernens balans	
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	5 096
Andra anläggningstillgångar	87
Exploateringsfastigheter	1 254
Pågående Bostadsprojekt	–
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	622
Andra omsättningstillgångar	497
Likvida medel	59
Summa tillgångar	7 615

Eget kapital och skulder	
Eget kapital	2 911
Långfristiga skulder kreditinstitut	1 975
Långfristiga skulder	399
Kortfristiga skulder kreditinstitut	2 192
Kortfristiga skulder	137
Summa eget kapital och skulder	7 615

Koncernens resultat	
Nettoomsättning	11
Produktions- och driftkostnader	-2
Bruttoresultat	9
Försäljnings- och admin.kostnader	-1
Övriga intäkter och kostnader	-87
Oreal. värdeförändringar fastigheter	2
Rörelseresultat	-77
Finansnetto	-6
Skatt	-302
Årets resultat	-385

Not 5. Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av innehavet i Klövern och Besqab. ALM Equitys andel i Klövern uppgår till 16 procent vid utgången av tredje kvartalet. Efter att riktade nyemissionerna om 1 000 mkr till Nrep nu genomförts så kommer ALM Equity erbjudas att försvara ägarandelen vid kommande nyemissioner.

ALM Equitys innehav i Besqab uppgår till cirka 14 procent och har klassificerats om från intressebolag i under årets första kvartal. Innehavet inkluderar konvertibler som kommer konverteras till 2 141 725 stamaktier, dessa har efter periodens slut konverterats till stamaktier i Besqab.

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 267	–	–
Nyanskaffningar	–	–	–
Årets försäljningar	-175	–	–
Värdejusteringar	-68	13	15
Omklassificeringar	831	1 252	1 252
Utgående ackumulerat redovisat värde	1 855	1 265	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. Orealiserade värdeförändringar under tredje kvartalet uppgår till 74 mkr, totalt 122 mkr ackumulerat för året.

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 28 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie. I förhållande till tidigare bokförda snittkurser vid årsskiftet om 38,99 kr per stamaktie och 80 kr per preferensaktie medför det en negativ resultateffekt om 190 mkr, varav resultateffekten för tredje kvartalet uppgick till 58 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	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde	258	1 478	1 478
Nyanskaffningar	–	35	35
Aktiverade projektkostnader	7	38	31
Aktiverade räntekostnader	–	–	4
Pågående bostadsprojekt	–	–	–
Avyttrade fastigheter	-58	-1 068	-1 235
Årets nedskrivningar	-20	–	-87
Omklassificeringar	4	30	32
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	191	513	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 utvecklingsområdet återfinns på sidan 8-9 i kvartalsrapporten och i information om ALM Småa Bostad 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	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 860	1 831	1 831
Förvärvade bostadsprojekt	–	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–	–
Pågående arbeten under året	132	443	582
Aktiverade räntekostnader	28	70	79
Avlämnade bostadsprojekt	-1 032	-169	-590
Årets nedskrivningar	-35	–	-7
Omklassificeringar	–	-30	-35
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	953	2 145	1 860

Under tredje kvartalet har 224 bostäder färdigställts och överlämnats, totalt för året har därmed 659 bostäder överlämnats.

Mer information avseende utvecklingsområdet återfinns på sidan 8-9 i kvartalsrapporten och i information om ALM Småa Bostad i ALM Equitys årsredovisning för 2023 på sidan 20 samt i not 25 på sidan 86.

Not 8. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 855	1 265	1 267	1 855	1 265	1 267
	1 855	1 265	1 267	1 855	1 265	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		
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	747	1 876	1 560	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar ²	200	61	98	–	–	–
Andelar i intressebolag och andra företag med ägarintresse i ³	1 647	250	1 074	–	–	–
Företagsinteckningar	–	5	–	–	–	–
	2 593	2 192	2 732	–	–	–

¹ Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 30 september 2024 uppgick till 687 (1 653) mkr.

² Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 119 (70) mkr.

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

Eventualförpliktelser Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	–	–	–	1 111	1 896	1 685
Borgensförbindelser för intresseföretag ¹	1 436	1 190	105	1 436	1 190	105
Borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintresse i ¹	12	–	12	12	–	12
Borgensförbindelser för externa företag	–	3	3	–	–	–
Borgensförbindelser avseende avtal och garantier	47	95	62	29	67	41
Pågående processer	–	15	15	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal ²	–	7	–	–	–	–
	1 495	1 310	197	2 587	3 153	1 843

¹ Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 1 436 (0) mkr för fastigheter hos intressebolaget Bridge SNBCo Holding AB, 12 (1 089) mkr för tidigare intressebolaget Klöverns fastigheter och 0 (102) för övriga fastigheter hos tidigare intressebolaget Svenska Nyttobostäder AB.

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

Not 10. Kassaflödesupplysningar

Belopp i mkr	2024 jul–sep	2023 jul–sep	2024 jan–sep	2023 jan–sep	2023 jan–dec
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	4	4	12	10	14
Resultat andelar i koncernbolag	-1 143	–	-1 143	–	–
Resultat andelar i intressebolag	1 647	25	1 659	1 561	1 818
Resultat från transaktioner betalda med aktier	-22	10	-149	-312	-317
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	–	–	-1	–	17
Reserveringar ingångsvärden	141	–	141	–	7
Övriga poster	-12	4	-14	-53	-65
	615	43	505	-638	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.

ALM Equitys ägarandel

ALM Equitys nominella ägarandel av intresse-/koncernbolags aktier per aktuell bokslutsdag. Belyser ALM Equitys andel av tillgångarna.

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.

Uthyrningsgrad bostäder

Antal uthyrda bostäder dividerat med totalt antal bostäder. Används för att visa fastigheternas utnyttjandegrad.

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Fastighetsvärde

Motsvarar det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna och belyser det totala värdet av portföljens tillgångar. Värdet är framräknat genom en kassaflödesmodell som i regel fastställs av extern värderare halvårsvis.

Hyresvärde

Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta hyror för bostäder och lokaler. Belyser intäktpotentialen.

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.

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.

Soliditet

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Aktieägarinformation

Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 12 november 2024

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 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

20 februari 2025	Bokslutskommuniké	januari–december
8 maj 2025	Delårsrapport	januari–mars
17 juli 2025	Delårsrapport	januari–juni
23 oktober 2025	Delårsrapport	januari–mars
20 februari 2026	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 12 november 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.