

Q2

Halvårsrapport

JANUARI–JUNI 2024

Kvartalet i korthet

Händelser under kvartalet

- Innehavarna av ALM Equitys utstående obligationer har godkänt villkorsändringar av obligationerna, som föreslagits med anledning av fusionen med Svenska Nyttobostäder.
- En riktad nyemission av 682 000 stamaktier har genomförts och tillförde därigenom en bruttolikvid om cirka 150 mkr. Aktierna tecknades av ett antal institutionella investerare samt befintliga aktieägare, sammanlagt tillkom cirka 20 nya aktieägare. Syftet var ägarspridning och att ta in kapital för att öka likviditeten i ALM Equitys stamaktie inför ett möjligt listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista.
- Årsstämman den 10 juni beslutade att godkänna fusionsplanen som antogs av styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder den 28 mars 2024. Fusionen förväntas registreras av Bolagsverket den 2 september och resulterar i att Svenska Nyttobostäder upplöses varigenom alla tillgångar och skulder övergår till ALM Equity. Mer information om fusionen finns på sidan 11 och på bolagets hemsida.
- Årsstämman beslutade att välja in Anders Bengtsson till ny styrelseledamot och Alexander Alm-Pandeya till styrelsesuppleant. Gerard Versteegh frånträder posten som styrelseledamot. Övriga ledamöter kvarstår i styrelsen.
- ALM Småa Bostad har färdigställt och överlämnat ett projekt om 424 bostäder i Sollentuna till Svenska Nyttobostäder AB som medför positiva resultateffekter om 109 mkr inkluderat en återlagd reservering 54 mkr.

Händelser efter kvartalets slut

- Den av årsstämman godkända närståendetransaktionen där dotterbolaget ALM Construction Management och TC Holding, ett bolag ägt av 2xA Entreprenads vd, säljer sina andelar i 2xA Anläggning till 2xA Entreprenad har genomförts.

Koncernens nyckeltal

Sammandrag	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	894	1 347	1 135	1 613	2 386
Periodens resultat, mkr	119	-2 036	-157	-2 120	-2 708
Avkastning på EK (stamaktie), %	3	-26	-13	-28	-44
Soliditet, %	41	36	41	36	39
Likvida medel, mkr	267	671	267	671	444
Eget kapital, mkr	2 810	3 582	2 810	3 582	2 972
Balansomslutning, mkr	6 897	10 024	6 897	10 024	7 657

Nyckeltal per aktie	2024 apr–jun ¹	2023 apr–jun	2024 jan–jun ¹	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Börskurs på bokslutsdagen, kr	202	436	202	436	280
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	4,77	-125,03	-23,38	-135,22	-193,78

¹ Presentationen av justerat substansvärde på ALM Equitys innehav har utgått från rapporteringen i och med omställningen av verksamheterna inför fusionen med Svenska Nyttobostäder. Från och med tredje kvartalet kommer ALM Equitys rapportering uppdateras utifrån den gemensamma organisationen.

Högt tempo i fabriken

Vi tänker inte missa tåget och har därför satt högsta fart för att skapa bästa förutsättningarna för att få utväxling på tillgångarna i Svenska Nyttobostäder. Vi kommer att realisera vissa tillgångar, sänka skuldsättningen och skapa en stabil finansiell grund att accelerera tillväxt.

Fusionen snart i hamn

Efter ett intensivt arbete har ägarna och långivarna nu tillstyrkt fusionen med Svenska Nyttobostäder. Processen går nu in i en mer formell slutfas och vi räknar därför med att fusionen formellt är genomförd den 2 september enligt tidplan.

Självklart sitter vi inte och väntar på den 2 september utan har kickat igång arbetet med att genomföra affärsplanen som vi presenterade i samband med fusionsförslaget. Att sälja en del av de bostäderna under 2024 för att skapa likviditet som vi sedan kan använda för att kunna accelerera tempot i byggstarterna är högsta prioritet. Jag ser också möjligheter att accelerera genomförandet av affärsplanen och tillvarata expensionsmöjligheter i marknaden tillsammans med strategiska partners. Vi upplever ett stort intresse från finansiella aktörer för bostadssektorn i allmänhet och ALM Equity i synnerhet. Att hitta samarbetspartners är något vi brukar vara duktiga på.

Minska skuldsättningen

Fusionen med Svenska Nyttobostäder innebär även att vi övertar bolagets skulder. I september förfaller en obligation på 400 mkr vilken vi avser att refinansiera i banksektorn via lån säkerställda med samma underliggande fastigheter som varit säkerhet för obligationen. Vår målsättning på längre sikt är att sänka skuldsättningen i moderbolaget vilket kommer att ske genom bland annat försäljningar av de cirka 1 000 bostäderna i enlighet med vår affärsplan.

Back to basics i praktiken

Värdet i ALM Equity har byggts upp från början genom kreativitet och att hitta nya lösningar inom bostadsutveckling tillsammans med finansiella partners. Det är vår kärna och det är så vi har skapat värden – och som är det vi går tillbaka till. Basics innebär alltså kreativ fastighetsutveckling med tyngdpunkt på bostäder. Att ha en bas av förvaltningsfastigheter och en byggverksamhet gör att vi får ett underliggande stabilt kassaflöde i verksamheten då projektutveckling genererar mer stötvisa kassatillskott när projekten slutförs. Vi kommer fortsätta ha fokus på Stockholm och bostäder men det ligger i vår natur att vara nyfikna på spännande möjligheter.

Vi tror på att äga kontrollen i vår värdekedja med en egen byggverksamhet. 2xA Entreprenad har också lyckats bra med att brygga konjunktursvackan och har en tydlig strategi att ta in externa uppdrag. Vid kvartalsslutet var drygt 1 mdkr av den utestående orderstocken externa uppdrag.

Bra läge att öka tempot i fabriken

Vi ser nu att byggstarterna kommer igång och att prisökningarna på byggkostnader börjar dämpas. Det har varit svidande många konkurser i byggbranschen de senaste 1,5 åren och det kommer att fortsätta så under resten av året. Just därför bedömer vi att det nu är bästa läget att lägga in en högre växel på fastighetsutvecklingssidan.

Under 2025 är vårt huvudscenario att marknaden har tagit ordentlig fart igen och att bostadspriserna i Stockholm kanske till och med klarar att klättra upp till nya rekordhöjder. Vi ska vara med på det tåget och därför kommer vi att söka finansiella lösningar för att kunna investera idag och vara redo ute på marknaden när det åter är kölapp till lägenhetsvisningar.

Stockholm är en av de orter i Europa som kommer ha ett kroniskt strukturellt underskott av bostäder, bland annat som en konsekvens av både långa detaljplaneprocesser och hyresreglering.

Vi ser därför ingen anledning att lägga om fokus utan fortsätter att skapa yteffektiva bostäder som folk har råd att bo i och lämnar till andra att bygga lyxiga paradvåningar.

Nu ska vi göra det vi alltid har varit bäst på – utveckla fastighetstillgångar för att skapa högsta möjliga avkastning. Med lärdom av de senaste två årens kapitalmarknad kommer vi samtidigt ha ökat fokus på stabila kassaflöden och intäkter. Vi har satt högsta möjliga fart för att leverera på vår affärsplan.



Joakim Alm, vd

”Det ligger i vår natur att vara nyfikna på spännande möjligheter.”

Marknadskommentar

Makroindikatorer

Under det andra kvartalet har stabiliseringen av den globala ekonomin fortsatt. De penningpolitiska åtstramningarna börjar successivt att lätta både internationellt och i Sverige. I maj kom en första räntesänkning från Riksbanken och fler är att vänta om inflationsutsikterna står sig.

Efter Riksbankens senaste penningpolitiska möte i slutet av juni lämnades styrräntan oförändrad på 3,75 procent. Riksbanken indikerar att styrräntan kan komma att sänkas ytterligare tre gånger under andra halvåret av 2024. Samtidigt råder fortfarande totalstopp av obligationsköp från Riksbanken. Bolåneräntorna har börjat sjunka något, och storbankernas prognoser pekar på en bolåneränta under fyra procent till slutet av 2024. Enligt SCB låg KPI rullande tolv månader på 2,6 procent i juni 2024, en nedgång från maj då den var 3,7 procent.

Fastighetsmarknaden

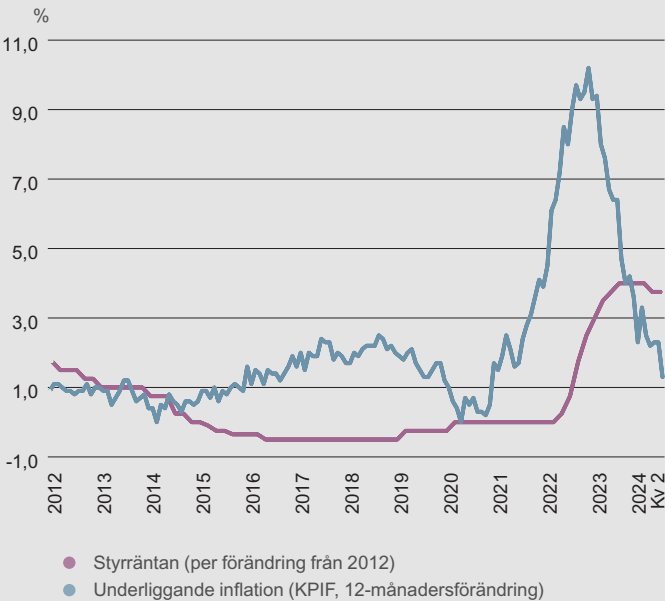
Ränteläget har tillsammans med en utmanande kapitalmarknad begränsat fastighetsbolagens finansieringsmöjligheter och tillgången på likviditet. Konsekvenserna på nyproduktionsmarknaden har också varit tydliga eftersom tillgången på byggnadskreditiv till rimliga nivåer från bankerna varit begränsad. Det råder samtidigt optimism på obligationsmarknaden, efterfrågan är högre och fler fastighetsbolag väljer att refinansiera sina obligationer på marknaden.

Enligt Colliers fortsätter transaktionsvolymen på den nordiska fastighetsmarknaden att öka och under det andra halvåret 2023 uppgick volymen till cirka 140,8 mdkr, en ökning med 23 procent jämfört samma period föregående år. Enbart Sverige stod för 53,6 mdkr av den totala transaktionsvolymen. Säljare och köpare har kommit närmare i sina prisförväntningar och aktiviteten kommer sannolikt att öka i takt med att fler räntesänkningar kommer.

Under första kvartalet 2024 påbörjades preliminärt nybyggnationer av cirka 8 650 bostadslägenheter i Sverige, en ökning med sju procent jämfört med samma period föregående år enligt SCB. Enbart i Stor-Stockholm påbörjades preliminärt nybyggnation av cirka 2 623 bostadslägenheter. Byggekostnadsindex minskade till 2,3 procent i maj jämfört med 2,9 procent föregående månad. De fortsatt höga byggekostnaderna 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 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 högre i hela landet under andra kvartalet, jämfört med föregående kvartal. Priserna på bostadslägenheter ökade i hela landet under april till juni med 3,4 procent, jämfört med föregående tremånadsperiod. Under samma period ökade också priserna på bostadslägenheter i Stor-Stockholm med 3,1 procent. I det längre perspektivet har priserna för bostadslägenheter i Stor-Stockholm på tolv månadersbasis stigit med 3,2 procent. Bostadsförsäljningarna i Stor-Stockholm ökade också med 6,93 procent under det andra kvartalet jämfört med föregående kvartal.

Styrränta och underliggande inflation



Källa: Riksbanken och SCB

Affärsmodell och bolagsportfölj

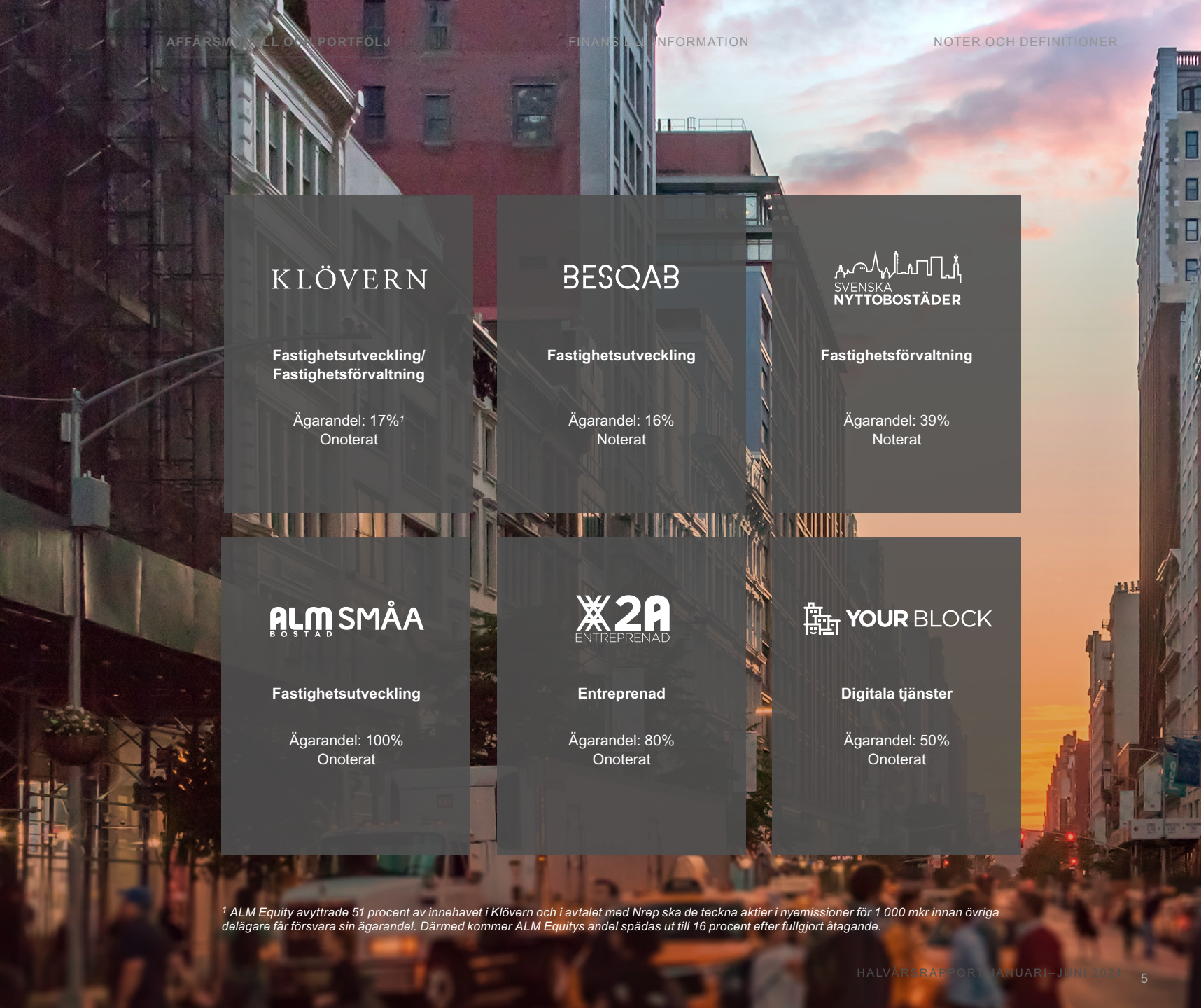
ALM Equity är en aktiv utvecklare av fastighetstillgångar. Värde skapas genom att förvärva och förädla tillgångar som blir nya verksamheter eller självständiga bolag.

Investering och utveckling sker i tillgångar inom fastighetsbranschen med god tillväxtpotential där ALM Equity kan tillföra värde och verka för hållbar utveckling. Styrkan är att vi snabbt kan anpassa portföljen, agera och ställa om vid förändringar samt att vi vågar utmana och hitta nya vägar.

Investeringarna utvärderas utifrån värde, potential och risk samt hur väl de kompletterar bolagsportföljen och bolagets aktuella strategi. Värdeskapande sker genom paketering, finansiering och omstrukturering av tillgångar och/eller bolag för att bygga en stabil plattform och värdegrund för att bli självständiga verksamheter.

Kapital som frigörs vid ägarspridning eller löpande utdelning återinvesteras i befintliga verksamheter och nya affärsmöjligheter.

Presentationen av justerat substansvärde på ALM Equitys innehav har utgått från rapporteringen i och med omställningen av verksamheterna inför fusionen med Svenska Nyttobostäder. Från och med tredje kvartalet kommer ALM Equitys rapportering uppdateras utifrån den gemensamma organisationen.



KLÖVERN

Fastighetsutveckling/
Fastighetsförvaltning

Ägarandel: 17%¹
Onoterat

BESQAB

Fastighetsutveckling

Ägarandel: 16%
Noterat


**SVENSKA
NYTTOBOSTÄDER**

Fastighetsförvaltning

Ägarandel: 39%
Noterat


**ALM SMÅA
BOSTAD**

Fastighetsutveckling

Ägarandel: 100%
Onoterat


X2A
ENTREPRENAD

Entreprenad

Ägarandel: 80%
Onoterat

 **YOUR BLOCK**

Digitala tjänster

Ägarandel: 50%
Onoterat

¹ ALM Equity avyttrade 51 procent av innehavet i Klöver och i avtalet med Nrep ska de teckna aktier i nyemissioner för 1 000 mkr innan övriga delägare får försvara sin ägarandel. Därmed kommer ALM Equitys andel spådas ut till 16 procent efter fullgjort åtagande.

KLÖVERN

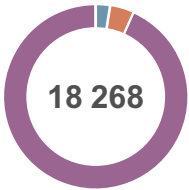
Klövern är ett bostadsbolag som utvecklar, äger och förvaltar bostäder till privatmarknaden i Stockholm och Mälardalen. Klövern erbjuder ytfunktionella bostäder anpassade för framtidens hållbara livsstil.

Nominell ägarandel: 17¹ procent
Röstandel: 17¹ procent
Redovisat aktievärde: 1,3 mdkr
Justerat substansvärde: 8,2 mdkr varav ALM Equitys del 1,3 mdkr
Verksamhet: Fastighetsutveckling/ Fastighetsförvaltning
Segment: Intresseinnehav

¹ Se not 1 på sidan 5

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

Enheter i fastighetsportföljen per 2024-06-30



- I förvaltning 468
- Under produktion 800
- Ej produktionsstartade 17 000 varav 5 000 innehar lagakraft vunnen detaljplan.

Nyckeltal	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Enheter i förvaltning	468	468	468	468	468
Enheter i fastighetsportföljen	18 268	24 372	18 268	24 372	18 068
Fastighetsvärde, mkr	7 289	7 980	7 289	7 980	7 157
Resultat från intressebolag ¹ , mkr	–	-349	–	-252	-252
Oreal. värdeförändringar ¹ , mkr	48	–	48	–	15

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

Kvartalet i korthet

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

Händelser efter kvartalets slut

- Klövern förvärvar ett utvecklingsprojekt i Solna med potential om cirka 500 bostäder. Projektet är i detaljplaneskede och förväntas innefatta både bostadsrätter och hyresrätter.

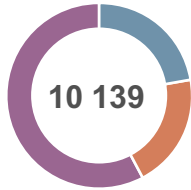
BESQAB

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

Nominell ägarandel: 16¹ procent
Röstandel: 16¹ procent
Redovisat aktievärde: 0,6 mdkr
Börsvärde total: 3,6 mdkr, varav ALM Equitys del 0,6 mdkr
Verksamhet: Fastighetsutveckling
Segment: Intresseinnehav
¹ Se not under Innehav Besqab

Styrelseledamot från ALM Equity:
Alexander Pandeya Alm
Bolagets största ägare:
ALM Equity via dotterbolag
Marknadsplats:
Nasdaq First North Growth Market

Enheter i byggrättportföljen per 2024-03-31



- Under produktion 2 268
- Färdiga byggrätter 2 028
- Under planprocessen 5 843

Nyckeltal	2024 apr–jun ¹	2023 apr–jun	2024 jan–jun ¹	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Enheter i produktion	2 268	1 392	2 268	1 392	1 182
Byggrätter i projektportföljen	7 871	6 527	7 871	6 527	6 137
Bokförda projektvärden, mkr ²	1 678	730	1 678	730	973
Resultat från intressebolag ³ , mkr	–	13	–	13	35
Oreal. värdeförändringar ³ , mkr	-33	–	-33	–	–

¹ Bolaget offentliggör resultatet för kvartal 2 2024 efter ALM Equity, därav är siffrorna i nyckeltalen hämtade från bolagets föregående rapport.

² Bokförda projektvärden avser pågående arbeten och projektfastigheter enligt segmentsredovisningen.

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

Kvartalet i korthet

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

Händelser efter kvartalets slut

- ALM Equity har avyttrat 963 833 preferensaktier av innehavet till en kursnivå om cirka 75 kr per preferensaktie.
- Besqab förvärvar byggrätter med potential för 60 bostäder på Värmdö.

Innehav Besqab

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



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

Nominell ägarandel: 39 procent
Röstandel: 39 procent
Redovisat aktievärde: 1,8 mdkr
Börsvärde total: 2,0 mdkr, varav ALM Equitys del 0,7 mdkr
Verksamhet: Fastighetsförvaltning
Segment: Intresseinnehav

Styrelseledamöter från

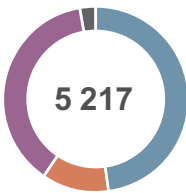
ALM Equity:

Joakim Alm
Fredrik Arpe¹

Bolagets största ägare:
ALM Equity via dotterbolag

Marknadsplats:
Nasdaq First North Growth Market

Enheter i fastighetsportföljen



- I förvaltning 2 496
- Under produktion 620, vilka tillträds vid färdigställande
- Ej produktionsstartade 1 970 varav samtliga innehar lagakraft vunnen detaljplan.
- Under försäljning 131

Nyckeltal	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Enheter i förvaltning	2 496	2 097	2 496	2 097	2 072
Enheter i fastighetsportföljen ¹	5 217	5 870	5 217	5 870	5 377
Fastighetsvärde, mkr ¹	8 220	12 343	8 220	12 343	8 282
Resultat från intressebolag, mkr	10	–	10	-80	-291

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

Kvartalet i korthet

- Innehavarna av bolagets utstående obligationer har godkänt ändringar av, och undantag från, villkoren för obligationerna, vilket föreslagits med anledning av fusionen med ALM Equity.
- Svenska Nyttobostäder har sålt och frånträtt byggrätten i Jarlaberg, Nacka i linje med bolagets strategi att optimera fastighetsportföljen och stärka den finansiella ställningen.
- Bolaget har tillträtt 424 bostäder i området Häggvik i Sollentuna från ALM Småa Bostad.
- Den 10 juni beslutade årsstämman i Svenska Nyttobostäder att godkänna fusionsplanen som antagits mellan styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder. Fusionen sker genom absorption med ALM Equity som övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder som överlåtande bolag varigenom alla Svenska Nyttobostäders tillgångar och skulder kommer att övergå till ALM Equity.

Händelser efter kvartalets slut

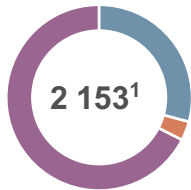
- Inga väsentliga händelser efter perioden.



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

Nominell ägarandel: 100 procent
Verksamhet: Fastighetsutveckling
Segment: Koncerninnehav

Enheter i byggrättsportföljen



- Under produktion 628
- Färdiga byggrätter 75
- Under planprocessen 1 450

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

Nyckeltal ¹	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	112	1 467	233	1 699	2 242
Rörelseresultat, mkr	23	400	26	407	226
Rörelsemarginal, %	21	27	11	24	10
Balansomslutning, mkr	5 552	7 168	5 552	7 168	6 254
Försäljningsgrad, %	100	99	100	99	99
Exploateringsfastigheter, mkr	265	555	265	555	258
Pågående bostadsprojekt, mkr	1 421	2 348	1 421	2 348	2 124

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

Kvartalet i korthet

- Bolaget har överlämnat 424 bostäder i området Häggvik i Sollentuna till Svenska Nyttobostäder.

Händelser efter kvartalets slut

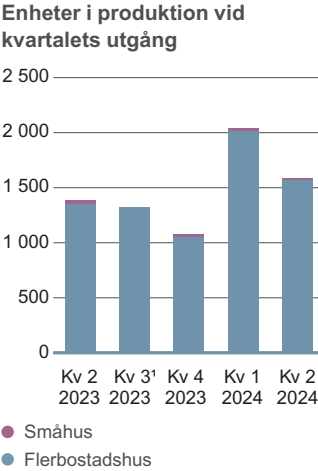
- Inga väsentliga händelser efter perioden.

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



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

Nominell ägarandel: 80 procent
Verksamhet: Entreprenad
Segment: Koncerninnehav



Nyckeltal	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Nettoomsättning, mkr	124	163	220	359	681
Rörelseresultat mkr	0	7	6	19	45
Rörelsemarginal, %	0	4	3	5	7
Balansomslutning, mkr	1 734	1 629	1 734	1 629	1 611
Orderingång, mkr	–	665	–	1 082	1 516
Orderstock, mkr	1 027	405	1 027	405	1 589
Byggstartade enheter	189	–	635	21	361
Färdigställda enheter	632	–	643	132	557

Kvartalet i korthet

- Bolaget har produktionsstartat första etappen i Klöverns projekt Kista Square Garden omfattande 189 bostäder.

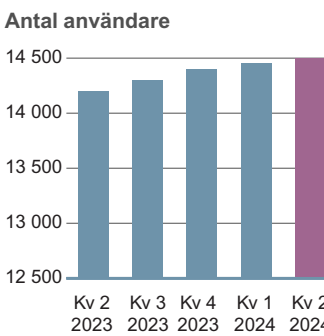
Händelser efter kvartalets slut

- 2xA Entreprenad förvärvar 2xA Anläggning från ALM Equitys dotterbolag ALM Construction Management och 2xA Entreprenads vds bolag TC Holding AB. Värdet uppgick till 60 mkr och närståendetransaktionen godkändes av ALM Equitys årsstämma den 10 juni 2024. Syftet med försäljningen är för att förenkla bolagsstrukturen. Mer information finns på sidan 11.



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

Nominell ägarandel: 50 procent
Verksamhet: Digitala tjänster
Segment: Koncerninnehav



Nyckeltal	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Användare av app	14 500	14 200	14 500	14 200	14 400
Användare i fastigheter med digitala lås	1 875	1 850	1 875	1 850	1 875
Dörrar med digitala lås	575	575	575	575	575
Fastigheter med digitala lås	10	10	10	10	10

Kvartalet i korthet

- Utvecklingen fortskrider om än i långsammare takt till följd av en lägre aktivitet på nyproduktionsmarknaden.

Händelser efter kvartalets slut

- Inga väsentliga händelser efter kvartalets slut.

Finansiell information

Kvartalets resultat

Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 142 (-1 162) mkr medan totalresultatet för kvartalet uppgick till 119 (-2 036) mkr.

Verkligt värde för innehavet i Besqab medförde en förlust om -34 mkr beräknad utifrån senaste stängningskurs per bokslutsdagen vilken uppgick till 24,50 kr per stamaktie och 76,80 kr per preferensaktie jämfört med tidigare bokfört värde om 25,90 kr per stamaktie och 81,20 kr per preferensaktie. Innehavet i Klövern har medfört positiv värdeförändring om 48 mkr efter uppdaterad värdering i samband med andra kvartalet.

Resultat från intressebolag uppgår totalt för kvartalet till 10 mkr hänförlig till resultatandelen från Svenska Nyttobostäder.

Ett fastighetsutvecklingsprojekt om 424 bostäder har färdigställts som påverkar resultatet positivt med 109 mkr inkluderat en återlagd reservering om 54 mkr. Externa projekt inom entreprenadverksamheten bidrar med resultateffekter om 8 mkr.

Finansnettot uppgår till -44 mkr varav -43 mkr är hänförligt till obligationsräntor.

Tillgångar och eget kapital

Tillgångar

Per 30 juni 2024 hade ALM Equity tillgångar till ett bokfört värde om 6 897 (10 024) mkr, där andelar i intressebolag står för 1 836 mkr och majoriteten är hänförligt till innehavet i Svenska Nyttobostäder efter att Besqab (tidigare Aros Bostad) under första kvartalet omklassificerades till finansiell anläggningstillgång.

Finansiella anläggningstillgångar uppgår till 1 897 mkr. Besqab är efter justering till verkligt värde redovisat till ett värde om 582 mkr. Utöver

det består posten av innehavet i Klövern som är värderat till ett verkligt värde om 1 315 mkr.

Övriga kortfristiga tillgångar om 503 (792) mkr avser aktier i Svenska Nyttobostäder hänförliga till delägare i projekt som ska erhålla aktierna när projektbolagen kan dela ut dem. Aktierna erhöles 2023 som förskott för projekt som levereras enligt tilläggsavtal. Dessa har inte ALM Equity rätt till utan de ska vidare till delägarna så snart möjligt.

Exploateringsfastigheter uppgick totalt till 265 (553) mkr och pågående bostadsprojekt uppgick till 1 299 (1 994) mkr, där förändringen i stort är att Svenska Nyttobostäder tillträtt två färdigställda projekt sedan jämförelseperioden.

Lagerandelar i bostads- och äganderätter uppgår till 114 (93) mkr, ökning kommer av att osålda bostäder från färdigställda projekt har sålts över till lagerbolag sedan jämförelseperioden.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 810 (3 582) mkr med en soliditet om 41 (36) procent. Under kvartalet har en nyemission av stamaktier i moderbolaget genomförts som tillfört eget kapital om cirka 150 mkr.

Delar av finansieringen inom ALM Småa Bostad sker genom att investerare gör direktinvesteringar i projekten med preferenskapital, dessa uppgår till totalt 914 (1 287) mkr. Preferenskapitalet ges vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Skulder

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen från kreditinstitut till 2 897 (4 094) 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. Finansiering specifikt kopplad till fastigheter och projekt är framför allt i form av kort projektfinansiering av fastigheter under uppförande.

Finansiell ställning och kassaflöde

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 267 (671) mkr. Kassaflödet för kvartalet var -49 (-300) mkr. Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa tillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler. Likviditetsflödet kan variera avsevärt mellan kvartalen i samband med transaktioner.

Räntor på skulder till kreditinstitut var per den 30 juni 2024 i spannet 6,62–10,00 procent med en genomsnittsränta på 7,83 procent. Det finns två utestående obligationslån om totalt 1 600 mkr. Det första om 600 mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent med slutförfall 2025-06-15. Det andra obligationslånet om 1 000 mkr löper med en ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent med slutförfall 2026-06-17.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -51 (-58) mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 117 (460) mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 1 512 (3 189) mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 512 (3 189) mkr. Soliditeten var på balansdagen 52 (52) procent.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Finansiering och likviditet

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

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

Fastighetsutvecklings- och Entreprenadverksamheter

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

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

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

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

Fastighetsförvaltningsverksamheter

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

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

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

Värden på intressebolag

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

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

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

Finansiella anläggningstillgångar till verkligt värde

Innehavet i Klöver har ett bokfört värde om 1 315 mkr utifrån en diskonterad kassaflödesmodell baserad på information delägarna får ta del av. ALM Equitys andel av värdet beräknas utifrån ägarandel efter förväntad utspädning i samband med riktade nyemissioner upp till 1 000 mkr till Nrep varav 730 mkr har emitterats per kvartalsskiftet. Nreps investeringar i bolaget skapar förutsättningar för Klöverns framdrift och möjligheter att synliggöra underliggande värden.

Innehavet i Besqab (tidigare Aros Bostad) har ett bokfört värde om 582 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 Klövern

ALM Equitys avtal om att tillhandahålla redovisningstjänster till Klövern har avslutats under andra kvartalet. Under andra kvartalet 2024 såldes redovisningstjänster om 0,4 mkr.

Entreprenadavtal Klövern

2xA Entreprenad har sedan tidigare tecknat totalentreprenadavtal med Klövern till marknadsmässiga villkor. Under andra kvartalet 2024 har det fakturerats entreprenadtjänster för 28 mkr.

Utestående leverans Svenska Nyttobostäder

Per den 30 juni 2024 kvarstår leveranser av färdigställda fastigheter till Svenska Nyttobostäder om 628 enheter för vilka det erhållits förskott i form av nyemitterade stamaktier i Svenska Nyttobostäder. Förskottet uppgår till 514 mkr motsvarande 35 procent av överförsäljningsvärdet och har redovisats som skuld till intressebolag. Aktierna är pantsatta tills leveransen är fullgjord.

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

Utestående kreditfacilitet Svenska Nyttobostäder

Vid årsskiftet lämnade ALM Equity en ny kreditfacilitet till Svenska Nyttobostäder om 67 mkr varav 50 mkr har utnyttjats.

Tillförordnad vd i Svenska Nyttobostäder

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

Godkänd fusion av Svenska Nyttobostäder

ALM Equitys årsstämma den 10 juni beslutade att godkänna fusionsplanen som antogs av styrelserna för ALM Equity och Svenska Nyttobostäder den 28 mars 2024. Fusionen sker med ALM Equity som övertagande bolag och Svenska Nyttobostäder som överlåtande bolag, vilket innebär att Svenska Nyttobostäder kommer att upplösas i samband med registreringen av fusionen hos Bolagsverket. Fusionen förväntas registreras av Bolagsverket under tredje kvartalet 2024.

Vidare beslutade årsstämman om emission av fusionsvederlaget innebärande emission av högst 9 357 323 nya stamaktier och högst 1 578 852 nya preferensaktier i ALM Equity. Berättigade att erhålla de nyemitterade aktierna ska vara aktieägare som är upptagna i Svenska Nyttobostäder aktiebok per avstämningsdagen för fusionen.

Bakgrund till fusionen är att sedan noteringen av Svenska Nyttobostäder 2020 har förutsättningarna för finansiering på kapitalmarknaden förändrats väsentligt och den finansieringsstruktur som låg till grund för bolaget visade sig inte vara långsiktigt hållbar i en marknad med väsentligt högre räntenivåer. Förutom ett svårare finansieringsklimat har Högsta domstolens avgörande avseende blockuthyrning i december 2022 inneburit att deras affärsmodell behövde anpassas.

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

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

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

Transaktion avseende 2xA Anläggning

Årsstämman den 10 juni 2024 godkände att ALM Construction Management och TC Holding, ett bolag ägt av 2xA Entreprenads vd, säljer sina andelar i 2xA Anläggning till 2xA Entreprenad. Köpeskillingen är baserad på marknadsvärdet på aktierna i 2xA Anläggning om 60 mkr, värdet är fastställt 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

Riktad nyemission

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

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
	1, 2					
Nettoomsättning		894	1 347	1 135	1 613	2 386
Produktions- och driftskostnader		-730	-949	-936	-1 202	-2 144
Bruttoresultat		164	398	199	411	242
Försäljnings- och administrationskostnader		-32	-25	-54	-49	-80
Resultat från andelar i intresseföretag		10	-1 535	-12	-1 536	-1 818
Rörelseresultat före orealiserade värdeförändringar		142	-1 162	133	-1 174	-1 656
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3	0	-3	1	-3	-17
Rörelseresultat		142	-1 165	134	-1 177	-1 673
Finansiella intäkter		7	9	9	12	31
Finansiella kostnader		-51	-66	-103	-130	-271
Resultat från övriga kortfristiga tillgångar ¹		–	-773	–	-773	-835
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	3	14	-52	-201	-60	12
Resultat efter finansiella poster		112	-2 047	-161	-2 128	-2 736
Skatt		7	11	4	8	28
Periodens resultat		119	-2 036	-157	-2 120	-2 708
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
PERIODENS TOTALRESULTAT		119	-2 036	-157	-2 120	-2 708

Belopp i mkr	Not	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		85	-1 310	-202	-1 389	-1 982
Innehav utan bestämmande inflytande		34	-726	45	-731	-726
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		85	-1 310	-202	-1 389	-1 982
Innehav utan bestämmande inflytande		34	-726	45	-731	-726
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		4,78	-125,03	-23,38	-135,22	-193,78
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		4,78	-125,03	-23,38	-135,22	-193,78
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	4,20	4,20	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)						
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		11 685	10 715	11 685	10 715	11 003
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		14 330	14 330	14 330	14 330	14 330
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)						
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		11 465	10 715	11 234	10 715	10 852

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		17	21	17
Maskiner och inventarier		2	4	3
Förvaltningsfastigheter		84	92	84
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		44	45	44
Nyttjanderättstillgångar		19	26	24
Andelar i intressebolag	4,8	1 836	5 271	2 683
Finansiella anläggningstillgångar	5	1 897	–	1 267
Uppskjuten skattefordran		3	1	3
Summa anläggningstillgångar		3 902	5 460	4 125
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter	6	265	553	258
Pågående bostadsprojekt	7	1 299	1 994	1 860
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		114	93	73
Pågående arbeten för annans räkning		4	2	0
Övriga kortfristiga fordringar		543	459	394
Övriga kortfristiga tillgångar ¹		503	792	503
Likvida medel		267	671	444
Summa omsättningstillgångar		2 995	4 564	3 532
SUMMA TILLGÅNGAR		6 897	10 024	7 657

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

Belopp i mkr	Not	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		2 810	3 582	2 972
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	8	1 000	1 600	1 600
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	9	296	299	296
Övriga långfristiga skulder		–	10	–
Leasingskuld		7	21	12
Uppskjuten skatteskuld		25	63	29
Övriga avsättningar		19	15	20
Summa långfristiga skulder		1 347	2 008	1 957
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	9	600	600	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	9	1 001	1 595	1 464
Efterställda räntebärande reverslån	9	18	167	19
Övriga kortfristiga skulder, ej räntebärande		1 121	2 072	1 245
Summa kortfristiga skulder		2 740	4 434	2 728
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		6 897	10 024	7 657
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		510	586	496

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	Not	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Rörelseresultat		142	-1 162	134	-1 174	-1 673
Justering ej kassaflödespåverkande poster	10	-132	1 162	-108	1 163	1 474
Erhållen ränta		1	4	3	7	43
Erlagd ränta		-55	-61	-105	-125	-297
Betald skatt		0	-4	0	-4	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-44	-61	-76	-133	-464
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>						
Ökning/minskning exploateringsfastigheter		-3	-63	-4	-121	-26
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt		-27	-116	8	-133	-379
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter		14	10	-71	16	36
Ökning/minskning rörelsefordringar		-56	16	-120	-61	-41
Ökning/minskning rörelseskulder		19	-110	32	-139	-240
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-97	-324	-231	-571	-1 114
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Investeringar i förvaltningsfastigheter		0	–	0	–	-11
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	–	-1	–	-2
Utdelningar från finansiella innehav		4	5	8	12	134
Förvärv/avyttring finansiella anläggningstillgångar		–	–	–	65	649
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4	5	7	77	770

Belopp i mkr	Not	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Obligationer, amorterade		–	–	–	–	-600
Upptagna lån		38	99	199	308	504
Amorterade lån		-22	-7	-151	-138	-166
Nyemissioner/teckningsoptioner inkl. kostnader		142	–	142	–	118
Utbetald utdelning preferensaktieägare		-30	-30	-60	-60	-120
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande		-84	-43	-83	-18	-21
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44	19	47	92	-285
PERIODENS KASSAFLÖDE		-49	-300	-177	-402	-629
Likvida medel vid periodens början		316	971	444	1 073	1 073
Likvida medel vid periodens slut		267	671	267	671	444

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Eget kapital vid periodens början	2 972	5 756	5 756
Resultat för perioden	-157	-2 120	-2 708
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	-157	-2 120	-2 708
Transaktioner med ägare:			
Lämnad utdelning	-60	-99	-159
Nyemissioner	150	–	118
Teckningsoptioner	–	–	–
Emissionskostnader	-8	–	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-87	45	-35
Summa transaktioner med ägare	-5	-54	-76
Eget kapital vid periodens slut	2 810	3 582	2 972

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-8	-8	-16	-14	-36
Rörelseresultat	-8	-8	-16	-14	-36
Resultat från koncernbolag	–	–	–	–	-632
Finansnetto	-43	-50	-86	-102	-209
Resultat efter finansiella poster	-51	-58	-102	-116	-877
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	25
Resultat före skatt	-51	-58	-102	-116	-852
Skatt	–	–	–	–	–
PERIODENS RESULTAT	-51	-58	-102	-116	-852

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	797	474	797
Summa anläggningstillgångar		474	797
Kortfristiga fordringar m.m.	2 516	3 827	2 440
Likvida medel	117	460	217
Summa omsättningstillgångar	2 633	4 287	2 657
SUMMA TILLGÅNGAR	3 430	4 761	3 454
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 782	2 480	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	48	81	52
Summa kortfristiga skulder	648	681	52
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 430	4 761	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 Klöver AB samt aktier och konvertibler i Besqab AB (tidigare Aros Bostadsutveckling AB), se vidare i not 5.

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

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

Nya standarder från och med 2024

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

Not 2. Segmentsredovisning

ALM Equity AB (publ) är ett bolag inom fastighetsbranschen som skapar värden genom att förvärva, förädla och investera i tillgångar som blir till nya verksamheter och självständiga bolag. Innehaven i bolagsportföljen per 31 mars 2024 omfattar verksamheter inom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning, entreprenad och digitala tjänster. För mer information om de större innehavens specifika rapportering så presenteras de väsentliga utdragen för respektive bolag på sidorna 5–8.

Justeringar i segmentsredovisningen

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

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

Information om presenterade tabeller

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

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning april – juni 2024

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncern-innehav					
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	107	–	–	–	0	107	688	795
Avtalsintäkter entreprenad	–	89	0	–	2	91	–	91
Leasingintäkter	2	–	1	–	–	3	–	3
Övriga intäkter	3	0	2	–	–	5	–	5
Koncerninterna intäkter	0	35	6	–	-41	–	–	–
Total nettoomsättning	112	124	9	0	-39	206	688	894
Kostnader fastighetsutveckling	-58	–	–	–	18	-40	-623	-663
Kostnader entreprenad	–	-98	-25	–	80	-43	–	-43
Drift- och förvaltningskostnader	-5	–	–	–	–	-5	–	-5
Övriga produktions- och driftkostnader	-17	–	0	–	-2	-19	–	-19
Koncerninterna kostnader	–	-18	19	–	-1	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-80	-116	-6	0	95	-107	-623	-730
Försäljnings- och admin.kostnader	-9	-7	-14	-2	4	-28	–	-28
Avskrivningar	0	-1	-3	–	–	-4	–	-4
Oreal. värdeförändringar fastigheter	0	–	–	–	–	0	–	0
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	10	–	10	–	10
Rörelseresultat	23	0	-14	8	60	77	65	142
Finansiella intäkter	0	0	1	5	1	7	–	7
Finansiella kostnader	-2	0	0	-5	-44	-51	–	-51
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	14	–	14	–	14
Bokslutsdispositioner och skatt	7	–	–	0	–	7	–	7
PERIODENS RESULTAT	28	0	-13	22	17	54	65	119
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-9	1	-2	–	13	3	31	34

Utdrag balansräkning per 2024-06-30

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entre-prenad	Övriga Koncern-innehav					
Andelar i intressebolag	10	–	–	1 826	–	1 836	–	1 836
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	1 897	–	1 897	–	1 897
Andra anläggningstillgångar	134	1 190	30	–	-1 185	169	–	169
Exploateringsfastigheter	265	–	–	–	0	265	–	265
Pågående Bostadsprojekt	1 421	–	–	–	-66	1 355	-56	1 299
Andra omsättningstillgångar	3 685	505	1 340	5	-4 371	1 164	–	1 164
Likvida medel	37	39	50	24	117	267	–	267
SUMMA TILLGÅNGAR	5 552	1 734	1 420	3 752	-5 505	6 953	-56	6 897
Eget kapital	3 032	1 489	518	-1 146	-1 027	2 866	-56	2 810
Långfristiga skulder	73	7	18	249	1 000	1 347	–	1 347
Kortfristiga skulder	2 447	238	884	4 649	-5 478	2 740	–	2 740
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 552	1 734	1 420	3 752	-5 505	6 953	-56	6 897
Minoritetens andel av eget kapital	585	298	-1	–	-346	536	-26	510

Nyckeltal per 2024-06-30

Belopp i mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)	13	-1	12
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-25,80	2,42	-23,38
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-25,80	2,42	-23,38
Eget kapital per stamaktie (kr)	43,84	-2,53	41,31
Avkastning på eget kapital (%)	-15,61	2,90	-12,71
Soliditet (%)	42	-1	41

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning april – juni 2023

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncern-innehav					
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	1 467	–	–	–	0	1 467	-183	1 284
Avtalsintäkter entreprenad	–	139	-16	–	-67	56	–	56
Leasingintäkter	3	–	0	–	–	3	–	3
Övriga intäkter	3	–	7	–	-6	4	–	4
Koncerninterna intäkter	-1	24	58	–	-81	–	–	–
Total nettoomsättning	1 472	163	49	–	-154	1 530	-183	1 347
Kostnader fastighetsutveckling	-1 047	–	–	–	1	-1 046	176	-870
Kostnader entreprenad	–	-232	-93	–	263	-62	–	-62
Drift- och förvaltningskostnader	-5	–	–	–	–	-5	–	-5
Övriga produktions- och driftkostnader	-4	–	2	-1	-9	-12	–	-12
Koncerninterna kostnader	-7	-84	45	-1	-121	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-1 063	-148	-46	-2	134	-1 125	176	-949
Försäljnings- och admin.kostnader	-9	-8	-10	–	5	-22	–	-22
Avskrivningar	0	0	-5	–	2	-3	–	-3
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-3	–	–	–	–	-3	–	-3
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 543	–	-1 543	8	-1 535
Rörelseresultat	397	7	-12	-1 545	-13	-1 166	1	-1 165
Finansiella intäkter	1	1	1	–	6	9	–	9
Finansiella kostnader	-4	0	0	-4	-58	-66	–	-66
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-773	–	–	–	–	-773	–	-773
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-52	–	-52	–	-52
Bokslutsdispositioner och skatt	11	–	–	0	–	11	–	11
PERIODENS RESULTAT	-368	8	-11	-1 601	-65	-2 037	1	-2 036
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-720	2	-2	–	-2	-722	-4	-726

Utdrag balansräkning per 2023-06-30

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entre-prenad	Övriga Koncern-innehav					
Andelar i intressebolag	10	–	–	5 268	–	5 278	-7	5 271
Finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Andra anläggningstillgångar	140	1 183	49	–	-1 183	189	–	189
Exploateringsfastigheter	555	–	–	–	-2	553	–	553
Pågående Bostadsprojekt	2 348	–	–	–	-212	2 136	-142	1 994
Andra omsättningstillgångar	4 010	440	1 019	47	-4 170	1 346	–	1 346
Likvida medel	105	6	13	87	460	671	–	671
SUMMA TILLGÅNGAR	7 168	1 629	1 081	5 402	-5 107	10 173	-149	10 024
Eget kapital	2 440	1 463	268	-651	211	3 731	-149	3 582
Långfristiga skulder	128	2	28	250	1 600	2 008	–	2 008
Kortfristiga skulder	4 600	164	785	5 803	-6 918	4 434	–	4 434
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7 168	1 629	1 081	5 402	-5 107	10 173	-149	10 024
<i>Minoritetens andel av eget kapital</i>	705	293	1	–	-359	640	-54	586

Nyckeltal per 2023-06-30

Belopp i mkr	Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
Rörelsemarginal (%)	-76	3	-73
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)	-125,54	0,51	-125,03
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)	-125,54	0,51	-125,03
Eget kapital per stamaktie (kr)	119,66	-9,06	110,60
Avkastning på eget kapital (%)	-33,66	59,74	26,08
Soliditet (%)	37	-1,00	36

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – juni 2024

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncern-innehav					
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	223	–	–	–	–	223	762	985
Avtalsintäkter entreprenad	–	134	0	–	1	135	–	135
Leasingintäkter	5	–	1	–	–	6	–	6
Övriga intäkter	5	–	4	–	–	9	–	9
Koncerninterna intäkter	0	86	17	–	-103	–	–	–
Total nettoomsättning	233	220	22	–	-102	373	762	1 135
Kostnader fastighetsutveckling	-164	–	–	–	18	-146	-676	-822
Kostnader entreprenad	–	-182	-28	–	128	-82	–	-82
Drift- och förvaltningskostnader	-9	–	–	–	–	-9	–	-9
Övriga produktions- och driftkostnader	-18	–	-1	0	-4	-23	–	-23
Koncerninterna kostnader	–	-20	18	–	2	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-191	-202	-11	0	144	-260	-676	-936
Försäljnings- och admin.kostnader	-17	-10	-25	-3	9	-46	–	-46
Avskrivningar	0	-2	-6	–	–	-8	–	-8
Oreal. värdeförändringar fastigheter	1	–	–	–	–	1	–	1
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-12	–	-12	–	-12
Rörelseresultat	26	6	-20	-15	51	48	86	134
Finansiella intäkter	0	1	2	5	1	9	–	9
Finansiella kostnader	-4	0	0	-11	-88	-103	–	-103
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	–	–	–	–	–	–	–	–
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-210	–	-210	9	-201
Bokslutsdispositioner och skatt	4	–	–	0	–	4	–	4
PERIODENS RESULTAT	26	7	-18	-231	-36	-252	95	-157
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-9	2	-2	–	13	4	41	45

Resultatuppföljning januari – juni 2023

Belopp i mkr	Bolagsutveckling					Totalt enligt Segment	Om-räknat till IFRS	Totalt enligt IFRS
	Koncerninnehav			Intresse-innehav	Koncern Generell			
	ALM Småa Bostad	2xA Entreprenad	Övriga Koncern-innehav					
Avtalsintäkter fastighetsutveckling	1 699	–	–	–	–	1 699	-221	1 478
Avtalsintäkter entreprenad	–	173	46	–	-98	121	–	121
Leasingintäkter	6	–	1	–	–	7	–	7
Övriga intäkter	4	–	8	1	-6	7	–	7
Koncerninterna intäkter	–	186	76	–	-262	–	–	–
Total nettoomsättning	1 709	359	131	1	-366	1 834	-221	1 613
Kostnader fastighetsutveckling	-1 268	–	–	–	6	-1 262	203	-1 059
Kostnader entreprenad	–	-261	-117	–	263	-115	–	-115
Drift- och förvaltningskostnader	-10	–	–	–	–	-10	–	-10
Övriga produktions- och driftkostnader	-7	–	–	-2	-9	-18	–	-18
Koncerninterna kostnader	–	-63	-4	-2	69	–	–	–
Totala produktions- och driftkostnader	-1 285	-324	-121	-4	329	-1 405	203	-1 202
Försäljnings- och admin.kostnader	-17	-16	-21	–	11	-43	–	-43
Avskrivningar	0	0	-6	–	–	-6	–	-6
Oreal. värdeförändringar fastigheter	-3	–	–	–	–	-3	–	-3
Resultat från andelar i dotterbolag	–	–	–	–	–	–	–	–
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	–	-1 544	–	-1 544	8	-1 536
Rörelseresultat	404	19	-17	-1 547	-26	-1 167	-10	-1 177
Finansiella intäkter	3	2	1	–	6	12	–	12
Finansiella kostnader	-8	0	0	-12	-110	-130	–	-130
Resultat övriga kortfristiga tillgångar	-773	–	–	–	–	-773	–	-773
Oreal. värdeförändringar finansiellt	–	–	–	-60	–	-60	–	-60
Bokslutsdispositioner och skatt	8	–	–	–	–	8	–	8
PERIODENS RESULTAT	-366	21	-16	-1 619	-130	-2 110	-10	-2 120
<i>Minoritetens andel av resultatet</i>	-722	4	-2	–	-5	-725	-6	-731

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultatuppföljning januari – december 2023

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

Utdrag balansräkning per 2023-12-31

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

Nyckeltal per 2023-12-31

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

Not 3. Orealiserade värdeförändringar

Belopp i mkr	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
Derivat	–	–	–	–	–
Finansiella instrument	14	-52	-201	-60	12
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	–	-3	–	-3	0
Förvaltningsfastigheter	0	–	1	–	-17
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–
Totala orealiserade värdeförändringar	14	-55	-200	-63	-5

Värdet för innehavet i Klövern per 30 juni har värderats upp med 48 mkr under kvartalet. 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 24,50 kr per stamaktie och 76,80 kr per preferensaktie att jämföra med stängningskurs om 25,90 kr per stamaktie och 81,20 kr per preferensaktie vid utgången av förra kvartalet. Värdeförändringen för innehavet i Besqab uppgick för kvartalet till -34 mkr och ackumulerat för året till -249 mkr.

Not 4. Andelar i intressebolag

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde	2 683	6 295	6 295
Årets anskaffningar	–	462	608
Andel av årets resultat	-12	-319	-498
Utdelning	-4	-17	-139
Årets försäljning/utrangeringar	–	-233	-1 407
Värdejustering	–	-917	-868
Omklassificering	-831	–	-1 308
Utgående redovisat värde	1 836	5 271	2 683

ALM Equitys väsentliga innehav i intressebolag per 30 juni är Svenska Nyttobostäder. Innehaven i tidigare intressebolagen Klövern och Besqab redovisas som Finansiella anläggningstillgångar från och med Q3 2023 respektive Q1 2024, se not 5.

Svenska Nyttobostäder AB (publ)

Det redovisade värdet uppgår per 30 juni 2024 till 1 826 mkr motsvarande en snittkurs om 35,44 kr per stamaktie. Den diskonterade kassaflödesmodellen påvisar ett värde om 36,91 kr per stamaktie. Innehavet består vid utgången av kvartalet av 51 518 391 stamaktier motsvarande cirka 39 procent av kapital och röster.

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

Resultatandelen från bolaget uppgår per 30 juni till -12 mkr och motsvarar ALM Equitys andel av bolagets resultat 2024.

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

Besqab AB (publ)

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

ALM Equity bedömer att inga nedskrivningsbehov föreligger per 30 juni 2024. Mer information om de väsentliga innehaven på sidorna 5–8 och mer information om intressebolag i not 22 på sidorna 82–84 i ALM Equitys årsredovisning för 2023.

Not 5. Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar består av innehavet i Klöver och Besqab. ALM Equitys andel i Klöver uppgår till 17 procent vid utgången av årets andra kvartal. Efter riktade nyemissioner upp till 1 000 Mkr till Nrep kommer ägarandelen uppgå till 16 procent.

ALM Equitys innehav i Besqab uppgår till cirka 16 procent och har klassificerats om från intressebolag i under årets första kvartal. Innehavet inkluderar konvertibler som kommer konverteras till 2 141 725 stamaktier.

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 267	–	–
Nyanskaffningar	–	–	–
Värdejusteringar	-201	–	15
Omklassificeringar	831	–	1 252
Utgående ackumulerat redovisat värde	1 897	–	1 267

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till verkligt värde.

Innehavet i Klöver 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 andra kvartalet uppgår till 48 mkr.

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 24,50 per stamaktie och 76,80 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 249 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	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde	258	1 478	1 478
Nyanskaffningar	–	35	35
Aktiverade projektkostnader	3	29	31
Aktiverade räntekostnader	0	3	4
Pågående bostadsprojekt	–	–	–
Avyttrade fastigheter	–	-1 022	-1 235
Årets nedskrivningar	–	–	-87
Omklassificeringar	4	30	32
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	265	553	258

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

Mer information avseende ALM Småa Bostad återfinns på sidan 7 i kvartalsrapporten och i ALM Equitys årsredovisning för 2023 på sidan 20 samt i not 25 på sidan 86.

Not 7. Pågående bostadsprojekt

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

Belopp i Mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Ingående redovisat värde	1 860	1 831	1 831
Förvärvade bostadsprojekt	–	–	–
Byggstartade bostadsprojekt	–	–	–
Pågående arbeten under året	117	319	582
Aktiverade räntekostnader	24	43	79
Avlämnade bostadsprojekt	-702	-169	-590
Årets nedskrivningar	–	–	-7
Omklassificeringar	–	-30	-35
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	1 299	1 994	1 860

Under årets första kvartal har ett bostadsrättsprojekt färdigställts om 11 enheter. Under andra kvartalet har 424 enheter överlämnats till Svenska Nyttobostäder.

Mer information avseende ALM Småa Bostad återfinns på sidan 7 i kvartalsrapporten och i ALM Equitys årsredovisning för 2023 not 26 på sidan 86.

Not 8. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Finansiella anläggningstillgångar	1 897	–	1 267	1 897	–	1 267
	1 897	–	1 267	1 897	–	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		
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Fastighetsinteckningar ¹	1 048	2 464	1 560	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar ²	78	124	98	–	–	–
Andelar i intressebolag och andra företag med ägarintresse i ³	1 286	250	1 074	–	–	–
Företagsinteckningar	–	5	–	–	–	–
	2 412	2 844	2 732	–	–	–

¹ Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 30 juni 2024 uppgick till 997 (1 564) mkr.

² Varav upptagna lån för denna typ av utställda säkerheter uppgick till 45 (75) mkr.

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

Eventualförpliktelser Belopp i mkr	Koncernen			Moderbolaget		
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag	–	–	–	1 236	1 842	1 685
Borgensförbindelser för intresseföretag ¹	235	1 280	105	235	1 280	105
Borgensförbindelser för andra bolag som det finns ägarintesse i ¹	12	–	12	12	–	12
Borgensförbindelser för externa företag	–	3	3	–	–	–
Borgensförbindelser avseende avtal och garantier	52	102	62	30	67	41
Pågående processer	–	15	15	–	–	–
	298	1 400	197	1 512	3 189	1 843

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

Not 10. Kassaflödesupplysningar

Belopp i mkr	2024 apr–jun	2023 apr–jun	2024 jan–jun	2023 jan–jun	2023 jan–dec
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>					
Avskrivningar	4	3	8	6	14
Resultat andelar i intressebolag	-10	1 535	12	1 536	1 818
Resultat från transaktioner betalda med aktier	-127	-322	-127	-322	-317
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	0	–	-1	–	17
Reserveringar ingångsvärden	–	–	–	–	7
Övriga poster	1	-54	-57	-57	-65
	-132	1 162	-108	1 163	1 474

Definitioner och begrepp

ALM Equity presenterar nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att de ger vägledande information i utvärderingen av den finansiella informationen och ska ses som ett komplement till den finansiella informationen enligt IFRS. Eftersom inte alla bolag beräknar nyckeltal på exakt på samma sätt, är dessa inte alltid fullt jämförbara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

ALM Equitys andel

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

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferensaktieutdelningen i procent av det genomsnittliga egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskat med preferenskapitalet. Belyser förmågan att generera vinst på stamaktieägarnas kapital.

Belåningsgrad

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

Eget kapital per preferensaktie

Preferensaktiens företrädesrätt vid likvidation av bolaget (120 kr per preferensaktie) samt aktiens kvarvarande rätt till beslutad utdelning. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Eget kapital per stamaktie

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

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

Justerat substansvärde

Extern kassaflödesvärdering av verksamheternas tillgångar samt noterade bolag till bokslutsdagens börskurs. Syftet är att belysa verkliga värden i bolagsportföljen.

Justerat substansvärde per stamaktie

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

Intresseinnehav

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

Orderingång

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

Orderstock

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

Nominell ägarandel

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

Resultat per preferensaktie

Preferensaktiens andel av resultatet motsvarande periodens ackumulerade andel av årlig utdelning om 8,40 kr per preferensaktie. Belyser preferensaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till genomsnittligt antal stamaktier sedan hänsyn tagits till preferensaktiernas och minoritetens del av resultatet för perioden. Belyser stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen. Belyser lönsamheten före finansiella poster och skatt.

Segment

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

Soliditet

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

Aktieägarinformation

Granskning

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.
Stockholm den 18 juli 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

25 oktober 2024	Delårsrapport	januari–september
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 och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 07:00 den 18 juli 2024.

Samma dag klockan 09.00 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.