

Q2

HALVÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2021

HÄNDELSE R UNDER KVARTALET

- ALM Equity förvärvade samtliga aktier i Järntorget Byggtressenter AB för ett värde om cirka 1,7 Mdkr.
- ALM Equity emitterade icke säkerställda obligationer om 1 Mdkr samt preferensaktier om cirka 400 Mkr och stamaktier om cirka 300 Mkr.
- Affärsområde Projektutveckling byggstartade 896 enheter varav 858 mot förvaltningsmarknaden och 38 mot privatmarknaden. Affärsområde Entreprenad är totalentreprenör.

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS SLUT

- ALM Equity fick godkännande av befintliga obligationsinnehavare att bolagets dotterbolag ska ha möjlighet att nyttja kapitalmarknaden som ett komplement till befintliga finansieringskällor.
- Fredrik Arpe, idag VD för Järntorget, kommer att gå in i rollen som affärsområdeschef för affärsområde Förvaltning och ingå i ALM Equitys koncernledning i en roll som vice VD.

KONCERNENS NYCKELTAL

Sammandrag	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Nettoomsättning, Mkr	752	280	925	693	1 759
Periodens resultat, Mkr	62	27	133	144	229
Avkastning på EK, %	-1	-1	-2	3	4
Soliditet, %	38	40	38	40	40
Likvida medel, Mkr	966	701	966	701	722
Eget kapital, Mkr	4 637	3 607	4 637	3 607	3 790
Balansomslutning, Mkr	12 161	9 077	12 161	9 077	9 465

Nyckeltal per aktie	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Justerat substansvärde*, per stamaktie, kr	905	N/A	905	N/A	N/A
Börskurs på bokslutsdagen, kr	780	550	780	550	700
Resultat per stamaktie före utspädning, kr	0,07	-0,62	-2,15	7,48	10,58

*Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity. För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 5.

Nu läggs grunden till en ny förvaltningsaffär

Med förvärvet av Järntorget i hamn har vi lagt grunden till självständiga och starka affärsområden samt uppbyggnaden av en ny förvaltningsaffär.

TILLTRÄTT JÄRNTORGET

Vi har skrivit på det sista pappret, pengarna har rullat ut och förvärvet av Järntorget är därmed klart. Det har varit en intensiv och inspirerande förvärvsprocess och vi har startat igång det riktigt spännande arbetet med att integrera verksamheterna och bygga vidare på de värden vi skapar tillsammans. Den kompetens som finns i Järntorget inom både projektutveckling- och entreprenadverksamhet ska vi dra nytta av och dessa verksamheter kommer att fullt ut integreras i affärsområde Projektutveckling respektive Entreprenad. Tillsammans har vi blivit en väsentligt större koncern och affärsområde Projektutveckling kommer med sina närmare 17 000 byggrätter att vara en av de ledande aktörerna i Stockholmsområdet.

Intresset från både nya och gamla aktieägare och finansiärer har varit stort i samband med affären vilket vi är väldigt glada för. Obligationsemissionen, som var den största i ALM Equitys historia, genomfördes till de hittills bästa villkoren och aktieemissionerna blev rejält övertecknade. Finansiärer och ägare ser uppenbarligen potential i att vi kan skapa mervärde på den fortsatta resan.

Efter förvärvet uppgår den uppdaterade externa marknadsvärderingen till 11,3 Mdkr baserat på det kalkylerade substansvärdet för hela ALM Equity per den 30 juni. Det innebär att det har tillkommit värden om cirka 0,6 Mdkr hänförligt till stamaktieägarna under kvartalet. Då har vi fortfarande inte tagit hänsyn till övervärdet av det framtida förvaltningsöverskottet från de cirka 1 000 bostäder som affärsområde Förvaltning har i joint venture med Klöver eller övervärden i vår digitala affär.

EN NY STARK FÖRVALTNINGSAFFÄR

Vårt fokus framåt är nu att skapa en ny stark förvaltningsaffär och vi är väldigt glada att Fredrik Arpe, tidigare VD på Järntorget, kommer att ta sig an denna spännande uppgift som ny chef för affärsområde Förvaltning. I Järntorgetets byggrättsportfölj finns cirka 1 500 byggrätter som, genom att anpassa dem till en mindre och mer efterfrågad storlek, går att fördubbla till 3 000. Tillsammans med befintliga byggrätter i affärsområde Förvaltning och Projektutveckling om cirka 3 000 byggrätter har vi en portfölj på sammanlagt 6 000 byggrätter lämpade för förvaltningsaffären. Genom denna paketering kan vi erbjuda externa finansiärer att vara med på förvaltningsresan ännu en gång. Ägandet i Svenska Nyttobostäder kommer att ligga kvar under affärsområdet men det är vår ambition att öka ägarspridningen i Svenska Nyttobostäder och minska vårt ägande till under 50 procent genom försäljning eller utdelning. Genom ett ägande under 50 procent kommer Svenska Nyttobostäder inte längre att konsolideras in i ALM Equitys redovisning utan bli en finansiell tillgång och därmed synliggörs de värden som skapas på ett tydligare sätt.

VIDAREUTVECKLING AV SJÄLVSTÄNDIGA AFFÄRSOMRÅDEN

Nu tar vi nästa steg i affärsområdenas utveckling. Efter integrationen med Järntorget verksamheter kommer samtliga affärsområden att bli mer självständiga verksamheter. Alla affärsområden ska kunna stå på egna ben och vårt mål att de ska vara fullt ut börsfärdiga. Med ökad självständighet kommer affärsområdena att lägga i nästa växel för ytterligare strukturaffärer.



En intressant pusselbit i affären med Järntorget är Bomodul som tillverkar högkvalitativa husmoduler i trä. Här ser vi stor potential att utveckla och växa det industriella byggandet. Bomodul kommer att vara navet i att utveckla den affären med såväl utökad kapacitet som vertikala integrationer. Affärsområde Entreprenad har en mycket spännande resa framför sig.

BARA BÖRJAN

Jag har nog sagt det förut men det här är bara början. Stärkt av det förtroende vi får från våra ägare och finansiärer kommer vi fortsätta utveckla ALM Equitys affär och genom våra olika affärsområden leda omstruktureringen av bostadsbranschen. Genom förvaltningsaffären kommer vi skapa nya värden och kanske får Svenska Nyttobostäder sällskap på börsen om några år.

Nu fortsätter vi att göra det som vi är så bra på – att med nya och gamla pusselbitar synliggöra dolda värden, skapa nya strukturer som vi sedan kan realisera när tiden är inne.

Sist, men absolut inte minst, så vill jag välkomna alla fantastiska medarbetare från Järntorget in i ALM Equity! Nu kör vi!

Joakim Alm, VD

Järntorget Byggtressenter AB

Under andra kvartalet genomfördes förvärvet av Järntorget Byggtressenter AB. Tillträdet av aktierna skedde den 30 juni 2021.

TRANSAKTION OCH FINANSIERING

Den 4 maj 2021 ingick ALM Equity och huvudägarna av aktier motsvarande 93,3 procent i Järntorget en avsiktsförklaring avseende förvärv. Ovillkorat förvärvsavtal signerades den 1 juni 2021. Järntorget resultat konsolideras in i ALM Equity från ingången av andra kvartalet, mer om den finansiella påverkan finns i not 7 på sidan 28.

Köpeskillingen uppgick till cirka 1,7 Mdkr, vilken finansierades dels med en emission av icke säkerställda

obligationer i ALM Equity om 1 Mdkr, dels med nyemission av cirka 0,3 Mdkr stamaktier samt nyemission av cirka 0,4 Mdkr preferensaktier. Järntorget största ägare Dammskogen Förvaltning AB erhöll en del av köpeskillingen i form av stamaktier i ALM Equity. Några mindre ägare erhöll delar av köpeskillingen via stam- och preferensaktier i ALM Equity samt en mindre volym stam- och preferensaktier i ALM Equitys dotterbolag Svenska Nyttobostäder.

FÖRVÄRVFINANSIERING

Förvärvspris 1,7 Mdkr	Stamaktier 0,3 Mdkr
	Pref.aktier 0,4 Mdkr
	Obligation 1,0 Mdkr

VILKA ÄR JÄRNTORGET

Järntorget har sedan 30 år varit ett familjeägt bostadsutvecklingsföretag som med erfarenhet av bostadsutvecklingens samtliga faser har vuxit till en värre- nommerad bostadsutvecklare i Storstockholm.

Verksamheten omfattar värdekedjans samtliga delar och bolaget utvecklar bostäder för både privatmarknaden och för fastighetsägare. Produktion sker antingen genom den egenägda trähusmodulfabriken eller via bolagets byggverksamhet. Verksamheten har alltid präglats av långsiktig lönsamhet, kostnadsstyrning och stort hållbarhetsfokus med bland annat Svanenmärkning.

Järntorget har över tid startat cirka 400 bostäder per år och byggrättsportföljen omfattar drygt 3 800 byggrätter inkluderande 775 i produktion. Koncernen har cirka 70 anställda och utöver Järntorget ingår även varumärkena Abacus och Bomodul.

JÄRNTORGET

ALM EQUITY EFTER FÖRVÄRVET

Förvärvet ska komplettera och stärka ALM Equitys befintliga affärsområden i strävan att göra koncernen till den ledande bostadsutvecklaren inom fastighetsbranschen i Stockholmsregionen. Genom tillskottet av Bomodul förstärks det industrialiserade och hållbara byggandet ytterligare.

Stora delar av Järntorget byggrättsportfölj lämpar sig väl för förvaltningsmarknaden vilket skapar expansionsmöjligheter för ALM Equitys affärsområde Förvaltning. Järntorget verksamhet kommer integreras in i affärsområdena Projektutveckling och Entreprenad.

FÖRE FÖRVÄRV PER 31 DECEMBER 2020

ALM Equity	2020: 1 759 Mkr omsättning 97 anställda	Järntorget Byggtressenter	2020: 381 Mkr omsättning 71 anställda
AO Projektutveckling	13 301 byggrätter varav 1 709 i produktion 33 anställda	Järntorget	3 821 byggrätter varav 775 i produktion (1 500 lämpliga för förvaltningsmarknaden) 48 anställda
AO Entreprenad	837 Mkr omsättning 34 anställda	Abacus	
AO Förvaltning	7 027 enheter i förvaltning 9 anställda	Bomodul	126 Mkr i omsättning 23 anställda

EFTER FÖRVÄRV PER 30 JUNI 2021

Affärsområde	Varumärken	Omsättning april-juni 2021, Mkr	Anställda per 30 juni	Byggrätter per 30 juni	Bostäder i produktion per 30 juni
AO Projektutveckling	SMÅA JÄRNTORGET ALM BOSTÄDER ABACUS	1 454	50	16 713	2 912
AO Entreprenad	X2A BOMODUL	406	86		3 089
AO Förvaltning	NYTTOBOSTÄDER ALM	33	12		

Detta är ALM Equity

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

VISION

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

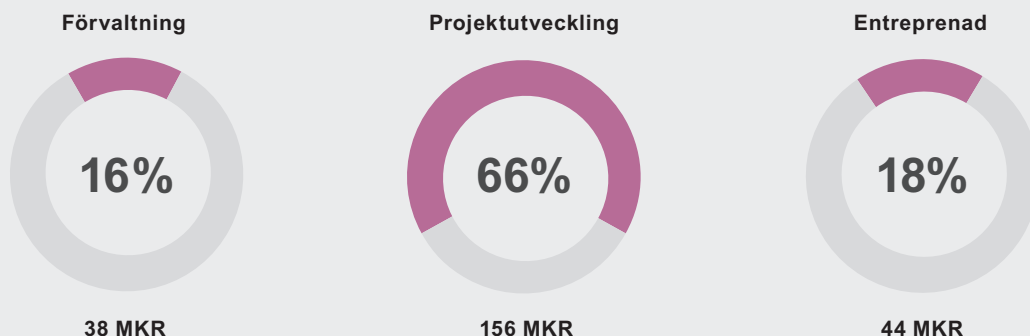
AFFÄRSIDÉ

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

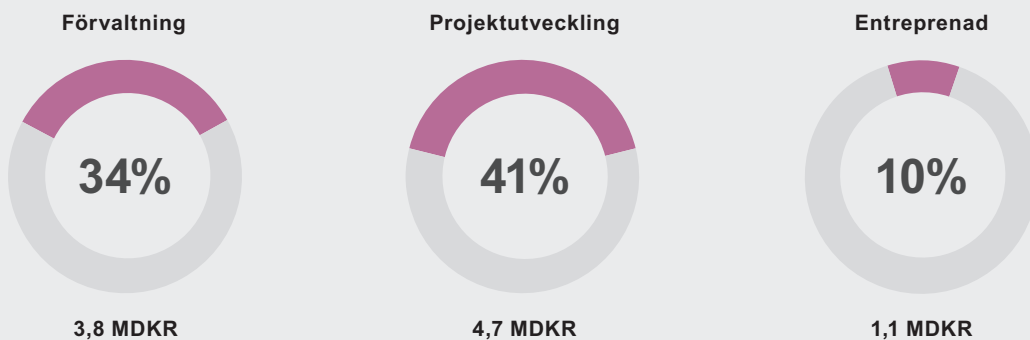
MÅL

Maximera riskjusterad avkastning på eget kapital inom varje verksamhet genom en flexibel affärsmodell med en anpassningsbar finansieringsmodell och med en hållbar investeringsstrategi.

RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE FÖR JANUARI–JUNI 2021



ANDEL AV JUSTERAT SUBSTANSVÄRDE*



* Justerat substansvärde baseras på faktiskt substansvärde justerat för bedömt marknadsvärde på verksamheterna inom ALM Equity. För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 5. Utöver värdena i affärsområdena återfinns värden om 1,7 Mdkr i moderbolaget motsvarande 15 procent av det totala substansvärdet.

Marknadsvärdering och justerade substansvärden

Innehavet i Svenska Nyttobostäder får sitt marknadsvärde löpande efter noteringen under 2020 vilket synliggör de värden som skapats i den affären. Numera synliggörs även skapade värden inom andra innehav i koncernen genom extern värdering genomförd av PwC.

Bedömt marknadsvärde (Mdkr)	2021-06-30	2021-03-31
Affärsområde Förvaltning	3,8	3,8
Affärsområde Projektutveckling	4,7	4,1
Affärsområde Entreprenad	1,1	1,1
Moderbolagets tillgångar	1,7	1,0
Summa marknadsvärde	11,3	10,0

Marknadsvärdet fördelas på ALM Equity aktieägare enligt följande: 1,7 Mdkr till preferensaktieägarna och 9,6 Mdkr till stamaktieägarna. Detta motsvarar ett justerat substansvärde per stamaktie om 905 kr per 30 juni 2021 vilket jämfört med börskursen motsvarar en rabatt om 16 procent.

Under kvartalet har det totala marknadsvärdet ökat med 1,3 Mdkr och det har via nyemissioner tillkommit cirka 0,3 Mdkr i stamaktiekapital och 0,4 Mdkr i preferensaktiekapital. Det innebär att det tillförts orealiserade övertvärden hänförliga till stamaktieägarna om cirka 0,6 Mdkr under kvartalet. Huvuddelen av värdeskapandet är hänförligt till de tillgångar som tillkommit i samband med förvärvet av Järntorget.

METOD FÖR VÄRDERING

I affärsområde Förvaltning har innehavet i Svenska Nyttobostäder

värderats till aktiekursen per 2021-06-30. Inget värde har lagts till för den förvaltningsaffär som finns i affärsområdets andra del ALM Förvaltning där avtal finns om förvärv av cirka 1 000 förvaltningsbostäder. Inget värde har heller satts på affärsområde Digitala tjänster.

För affärsområdena Projektutveckling och Entreprenad har innehavet värderats externt av PwC som skapat en värderingsmodell och genomfört en avkastningsvärdering av framtida kassaflöden. Resultatet av avkastningsvärderingen har stämts av med hjälp av en relativvärdering baserad på prisrelaterade nyckeltal för jämförbara bolag.

För affärsområde Projektutveckling har det vid värderingen applicerats ett avkastningskrav på eget kapital om 11,9 procent till och med år 2027. Från och med år 2028 har ett avkastningskrav om 14,9 procent använts i

syfte att reflektera en högre risk i den framtida byggrättsportföljen. Värderingen tar hänsyn till att det finns deläggande i form av preferensaktieägare som investerat i delar av projekten.

För affärsområde Entreprenad har ett avkastningskrav om 13,2 procent använts under hela perioden. I värderingen antas den enda kunden vara ALM Småa Bostad med ett löpande affärsförhållande. I värderingen har därav inte kundkoncentrationen beaktats.

Värderingen uppdateras kvartalsvis utifrån uppdaterade prognoser och förutsätter ett värdeintervall om +/- 5 procent där värdet justeras när avkastningsvärdet ökat/minskat med minst 5 procent från initiala värderingen som genomfördes med värdetidpunkt per 2020-12-31.

Värderingen baseras på antaganden om framtida utveckling utifrån den fakta och omvärldssituation som råder idag, den är inte att ses som en prognos. Det innebär att det inte är fastställda värden som utlovas utfalla utan de kan förändras utifrån händelser som påverkar verksamheterna.

Affärsområde Förvaltning

Affärsområde Förvaltning förvärvar och förvaltar yteffektiva fastigheter i kommunikationsnära lägen i Storstockholm. I affärsområdet ingår ägandet i det noterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ).

Verksamhetens kärnkompetens är att vara beställare av nyproducerade fastigheter, skapa hyresgästpassade koncept och bedriva förvaltning av dessa. Sedan 2020 är dotterbolaget Svenska Nyttobostäder noterat på NASDAQ First North Growth Market. Affärsområdet äger 58 procent av Svenska Nyttobostäder och konsoliderar in hela verksamheten. Utöver verksamheten som ingår i Svenska Nyttobostäder finns ett mindre antal enheter i förvaltning samt förvärvsavtal om cirka 1 000 enheter som kommer förvaltas i egen regi.



SVENSKA NYTTOBOSTÄDER

Svenska Nyttobostäder är ett noterat fastighetsbolag. Svenska Nyttobostäder äger och förvaltar nyproducerade bostadsfastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholm. Hyresgästerna är privatpersoner, företag och myndigheter. Svenska Nyttobostäder har en förvaltningsportfölj på cirka 5 750 lägenheter vilka tillträds löpande fram till 2025. Då beräknas portföljen generera ett driftnetto om cirka 600 Mkr.

ANDRA KVARTALET 2021

	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	32	21	61	39	104
Driftnetto, Mkr	17	19	33	35	70
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	23	9	41	52	80
Belåningsgrad, %	67	71	67	71	70
Antal anställda	9	7	9	7	9

HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Ett förvärvsavtal för ett kommande förvaltningsobjekt som drivits tillsammans med en JV-partner annullerades. Detta minskar avtalade enheter för egen förvaltning med 142 enheter. Orsaken till det annullerade avtalet var att detaljplanen för det aktuella objektet endast tillät hotell/long-stay och inte bostäder för stadigvarande boende.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- ALM Equity tillsatte ny affärsområdeschef, Fredrik Arpe som fått i uppdrag att driva arbetet med att vidareutveckla affärsområdet genom att utöka den egna förvaltningsportföljen med nya affärer.

34%

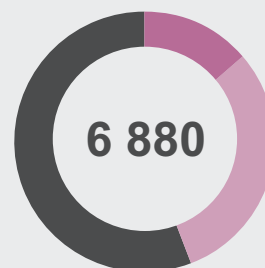
Andel av justerat substansvärde*

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

För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 5.

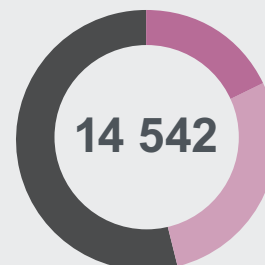
Förvaltningsportfölj

Antal förvaltningsenheter



- Färdigställda 939
- Under produktion 2 112
- Avtalade 3 829

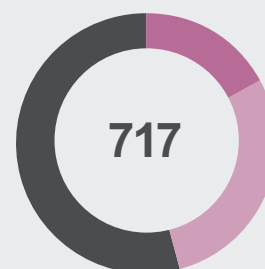
Fastighetsvärde, Mkr*



- Färdigställda 2 597
- Under produktion 4 127
- Avtalade 7 818

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

Beräknat driftnetto, Mkr



- Färdigställda 122
- Under produktion* 207
- Avtalade* 388

* Uppskattat årligt driftnetto för avtalade enheter och enheter under produktion.

VERKSAMHET OCH MARKNADS-UTVECKLING

Effekterna från coronapandemin är fortfarande begränsade på koncernens förvaltningsverksamhet. Marknadssentimentet är fortsatt starkt för förvaltningsbostäder både gällande efterfrågan hos boende i olika former samt från köpare av förvaltningsobjekt. Låga räntenivåer, regleringar på den privata bostadsmarknaden och en underliggande brist på bostäder i Stockholmsregionen är faktorer som gör att marknadsklimatet är fortsatt gynnsamt.

Verksamheten utgörs av innehavet i Svenska Nyttobostäder samt en mindre egen förvaltning. Den egna förvaltningen består av förvaltning av ett antal projektfastigheter samt förvärsavtal för kommande förvaltningsobjekt.

Efter kvartalets slut tillträdde Fredrik Arpe, tidigare VD för Järntorget, som ny affärsområdeschef för Förvaltning. I uppdraget ingår att bygga upp en ny stark förvaltningsportfölj baserat på i första hand de cirka 6 000 byggrätter i affärsområde Projektutveckling som bedöms lämpade för förvaltningsaffären.

Egen förvaltning

Den egna förvaltningen omfattar för närvarande ett mindre antal lokaler och har avtal om förvärv av 973 enheter i Kista tillsammans med investerare.

Under perioden annullerades ett avtal där affärsområdet tillsammans med en annan investerare skulle förvärvat 142 förvaltningsenheter. Orsaken till att avtalet annullerades var att detaljplanen för det aktuella objektet endast tillät hotell/long-stay och inte tillät bostäder för stadigvarande boende.

ANDRA KVARTALET 2021

Jan–jun 2021	Svenska Nyttobostäder	Egen förvaltning
Antal enheter i pågående förvaltning	911	28
Antal avtalade enheter i produktion	2 112	–
Antal avtalade enheter i kommande produktion	2 676	973
Antal avtalade enheter som är färdigställda men ej tillträdde	180	–
Bedömt driftnetto på hela förvaltningsportföljen*, Mkr	600	117
Bedömt fastighetsvärde på hela förvaltningsportföljen*, Mkr	11 908	2 634

* Bedömda driftnetton och värden på hela fastighetsportföljen inkluderande färdigställda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under produktion och planerad produktion där försäljningsavtal till förvaltning finns på plats. Uppskattat driftnetto och värde gäller per 2021-06-30 utifrån antagandet att samtliga fastigheter är färdigbyggda och i förvaltning.

Samtidigt öppnar förvärvet av Järntorget upp stora möjligheter att förvärva kommande förvaltningsenheter från Järntorgets byggrättsportfölj och expandera den egna förvaltningsaffären.

Svenska Nyttobostäder

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Svenska Nyttobostäder har tillträtt totalt 891 lägenheter och har inga vakanser. Hyresavtalen har en löptid på tre till åtta år. Svenska Nyttobostäders bestånd har även ett mindre inslag av lokaler där det finns ett fåtal vakanta lokaler.

Fastighetskostnader

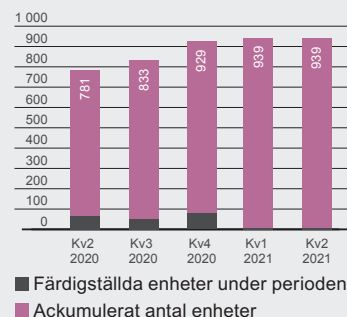
Svenska Nyttobostäders bestånd av nyproducerade fastigheter med hög standard och god energieffektivitet ger en god förutsägbarhet gällande driftskostnader.

Värdeförändringar

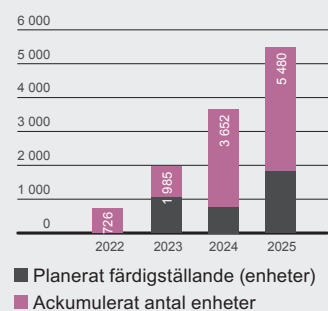
Generellt upplevs marknaden för yteffektiva förvaltningsbostäder som fortsatt god och marknadsvärdet på affärsområdets förvaltningsfastigheter bedöms vara intakta även beaktat den inverkan som coronapandemin haft på samhället och ekonomin i stort.

Förvaltningsportföljens tillväxt

Antal färdigställda enheter i förvaltning



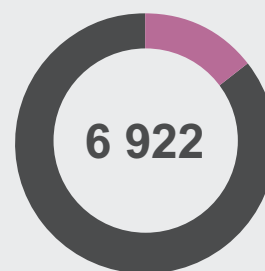
Planerad produktion i förvaltning*



* Innefattar avtalade enheter som färdigställs perioden 2022–2025.

Fördelning av total förvaltningsportfölj*

Antal enheter



● Egen förvaltning 1 001
● Svenska Nyttobostäder** 5 921

* Inkluderar färdigställda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under produktion och planerad produktion där försäljningsavtal till förvaltning finns på plats.

** Inkluderar förvaltning av 42 enheter för extern part utanför den egna portföljen.

Affärsområde Projektutveckling

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



ALM BOSTAD

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



SMÅA

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



JÄRNTORGET

Järntorget utvecklar bostäder till både fastighetsförvaltare och privatkunder. Projekten ligger framförallt i Stockholmsregionen. Hållbarhet är ett fokusområde och samtliga bostäder som utvecklas Svanenmärks.



ABACUS

Abacus utvecklar bostäder till både fastighetsförvaltare och privatkunder i Stockholmsregionen.

ANDRA KVARTALET 2021

	2021 apr–jun**	2020 apr–jun	2021 jan–jun**	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Nettoomsättning, Mkr*	1 454	427	1 834	1 339	2 479
Rörelseresultat, Mkr*	161	-14	173	153	192
Rörelsemarginal, %	11	-3	9	11	8
Antal anställda	50	30	50	30	28

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

** Perioden april–juni 2021 inkluderar Abacus och Järntorget.

HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Med förvärvet av Järntorget exanderade verksamheten för affärsområdet. I stort innebär det att byggrättsportföljen ökade med cirka 3 800 enheter och närmare 20 anställda.
- 896 enheter byggstartades, varav 858 mot förvaltningsmarknaden och 38 mot privatmarknaden.
- Sammanlagt 56 enheter mot privatmarknaden såldes under kvartalet.

- Två projekt har utgått ur projektportföljen på grund av bristande förutsättningar att genomföra projekten med tillfredsställande lönsamhet.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

41 %

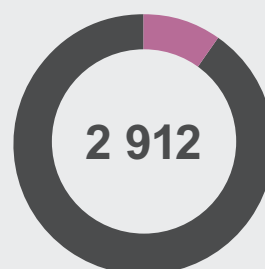
Andel av justerat substansvärde*

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

För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 5.

Marknadsinriktning pågående produktion

Antal enheter



- Privatmarknaden 285
- Förvaltning 2 627

90 %

Andelen produktion till förvaltningsmarknaden stod för 90 procent av total produktion vid utgången av andra kvartalet 2021.

VERKSAMHET OCH MARKNADS-UTVECKLING

Förvärvet av Järntorget medför att affärsområdet växer kraftigt. Vid kvartalets utgång var antal enheter i produktion 2 912 att jämföra med 1 709 vid årets början. Förvärvet av Järntorget har även inneburit att antalet byggrätter ökat från 13 295 enheter till 16 713 vilket innebär en ledande position på marknaden i Stockholmsregionen. Under hösten kommer Järntorget projektutvecklingsorganisation integreras i affärsområdet med ambitionen att rusta för att även långsiktigt vara den ledande bostadsutvecklaren i Stockholmsregionen. Utöver pågående och kommande leveranser av hyresbostäder till Svenska Nyttobostäder och projekt till privatmarknaden ökas möjligheten att utveckla ännu fler yteffektiva och klimatsmarta bostäder till förvaltningsmarknaden med hjälp av den byggrättsportfölj som tillkommer från Järntorget.

ALM Småa Bostads fokus ligger på att producera och leverera enligt åtagandet mot Svenska Nyttobostäder och att hantera en högre affärsvolym framgent både mot förvaltningsmarknaden och privatmarknaden. Per dagens datum är 911 av 5 699 enheter kopplade till Svenska Nyttobostäderaffären levererade och 2 112 av 4 788 kvarvarande enheter under produktion.

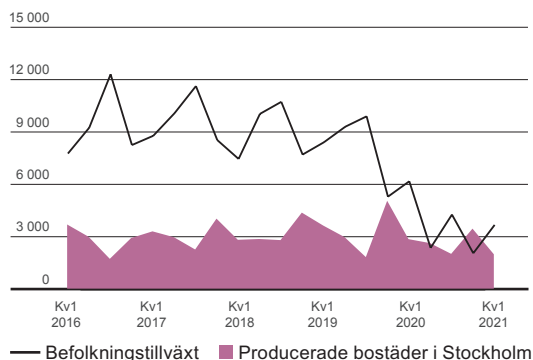
Under 2020 minskade ökningstakten på befolkningen i Stockholm. Från en ökning

på knappt 33 000 nya Stockholmare 2019 så ökade befolkningen netto med knappt 15 000 personer 2020. Statistik visar att befolkningsökningen i Stockholm hittills under 2021 håller ungefär samma takt som föregående år.

Antal färdigställda bostäder minskade något under 2020 och början av 2021 och det ackumulerade underskottet av bostäder fortsätter därför att växa, men i något lägre takt. Under första kvartalet kunde det anas en liten ökning av påbörjade byggnationer vilket förväntas fortsätta under året till följd av en stark privatmarknad. Den långsiktiga efterfrågan av bostäder är fortsatt stor. Marknaden för förvaltningsfastigheter till investerare och för fastighetsförvaltande bolag är fortsatt stark. För privatmarknaden i Stockholms län har utvecklingen varit god med en prisutveckling på bostadsrätter +0,5 procent (3 mån) och +12,7 procent (12 mån) och för villor med +5,5 procent (3 mån) och +23,8 procent (12 mån).*

Det finns risk för prisuppgång på vissa insatsvaror på grund av bristsituationer som uppstått till följd av pandemin. I pågående produktioner är huvuddelen av alla kostnader låsta i fastprisavtal men det finns en risk för viss fördyring när entreprenader för kommande produktioner ska handlas upp.

* Källa: Svensk Mäklarstatistik.



Befolkningstillväxt och nyproduktion i Stockholms Län, per kvartal 2016–2021

Källa: SCB.

3 418

Genom förvärvet av Järntorget ökade byggrättsportföljen med 3 418 till totalt 16 713. Det innebär att affärsområde Projektutveckling tar en ledande position som bostadsutvecklare i Stockholmsregionen.

1,85

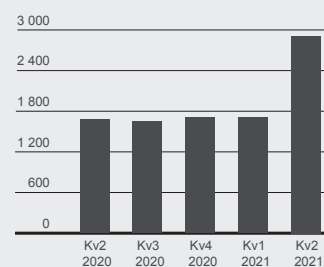
Under första kvartalet 2021 minskade bostadsbyggandet i Stockholm samtidigt som befolkningstillväxten ökade igen. För varje ny bostad tillkom 1,85 Stockholmare i första kvartalet att jämföra med 1,36 under helåret 2020.

Källa: SCB.

	2021 apr–jun*	2020 apr–jun	2021 jan–jun*	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Antal enheter i total byggrättsportfölj	16 713	13 774	16 713	13 774	13 295
– varav enheter i produktion	2 912	1 681	2 912	1 681	1 709
– varav färdiga byggrätter	6 816	5 372	6 816	5 372	6 065
– varav byggrätter i planprocess	6 985	6 721	6 985	6 721	5 521
Antal produktionsstartade enheter	896	638	896	1 105	1 445
– varav privatmarknaden	38	32	38	48	88
– varav förvaltning	858	606	858	1 057	1 357
Antal sålda enheter	440	261	478	297	3 583
– varav privatmarknaden	33	2	48	21	26
– varav sålda från lager (privatmarknad)	23	7	46	24	55
– varav förvaltning	384	252	384	252	3 502
Försäljningsgrad i produktion, %	96	90	96	90	96

* Perioden april–juni 2021 inkluderar Abacus och Järntorget.

Enheter i produktion vid kvartalets utgång



Från och med Kv2 2021 ingår Abacus och Järntorget i verksamheten.

Affärsområde Entreprenad

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



2xA ENTREPRENAD

Affärsidén är att som byggentreprenör uppföra bostäder och kommersiella fastigheter på uppdrag av välkända aktörer inom fastighetsbranschen. Huvudfokus är ny-, till- och ombyggnationer av bostäder med variation från större flerbostadshus till småhusområden.



BOMODUL

Bomodul bygger och levererar trämoduler för byggnation av småhus, studentbostäder och flerbostadshus. Tillverkningen sker inomhus i en effektivt klimatkontrollerad miljö. Genom att använda högkvalitativa lokala råvaror och rationell logistik minimeras klimatpåverkan vilket innebär att bostäderna kan Svanenmärkas. Produktionen sker i egen fabrik i Bodafors i Småland. Kunderna kan vara affärsområde Projektutveckling eller andra externa köpare.

ANDRA KVARTALET 2021

	2021 apr–jun*	2020 apr–jun	2021 jan–jun*	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Intäkter, Mkr	406	88	576	188	519
Rörelseresultat, Mkr	35	5	45	9	47
Rörelsemarginal, %	9	6	8	5	9
Antal anställda	86	34	86	34	34

* Perioden april–juni 2021 inkluderar Bomodul och Järntorget byggverksamhet som ska integreras i 2xA Entreprenad under hösten.

HÄNDELSE UNDER KVARTALET

- Genom förvärvet av Järntorget expanderade verksamheten. I stort innebär det att antalet anställda ökade till 86 och affärsområdet koppletterades med en trämodulfabrik.
- 896 enheter byggstartades varav 858 var flerbostadshus.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

- Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

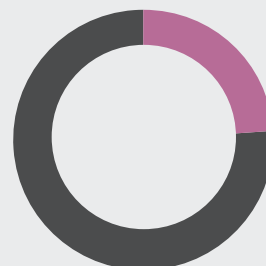
10%

Andel av justerat substansvärde*

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

För vidare information om hur detta värde är framtaget se sid 5.

Intäkter per kategori, rullande 12 månader



- Småhus 24 %
- Flerbostadshus 76 %

Varav till ALM-koncernen, 93 %, resterande är leverans till extern part.

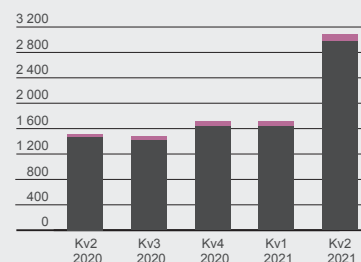
VERKSAMHET OCH MARKNADS-UTVECKLING

Förvärvet av Järntorget innebär att affärsområdets verksamhet utökas vilket medför större personalstyrka och fler entreprenader att hantera. De pågående entreprenader som kom in via Järntorget genomförs med en annan modell med en lägre marginal samtidigt som stora delar av entreprenadrisken har skjutits över på projektutvecklingsaffären. När nya projekt startas kommer dessa att genomföras via 2xA Entreprenads modell med en förväntat högre vinstmarginal.

Genom tillskottet av Bomodul så finns möjlighet att ta en ännu större del av värdekedjan med deras hållbara och Svanenmärkta trämoduler som är ändamålsenliga till både småhus och flerbostadshus. Bomodul integreras inte in i 2xA Entreprenads verksamhet utan är en möjlig leverantör till kommande entreprenader samtidigt som de fortsätter att leverera trämoduler till externa kunder.

Utöver den tillväxt som förvärvet medfört så har även den organiska tillväxten i sig varit stark. De utmaningar som Cementa har på Gotland gällande tillstånd för brytning av kalksten, skulle kunna innebära utmaningar från underleverantörer och påverkan framöver. Kalksten är en väsentlig råvara vid framställning av betong vilket gör att våra underleverantörer arbetar för fullt på att hitta alternativa producenter ifall Cementas brytning stoppas. Det finns även ett pristryck på vissa komponenter där det råder brist till följd av pandemin.

Affärsområdet har per kvartalets utgång 3 089 (1 709) enheter i pågående produktion till ett ordervärde om cirka 3 508 (1 644) Mkr, varav 96 (96) procent vänder sig till förvaltningsmarknaden. Intäkterna per kundkategori i förhållande hur enheterna i produktion fördelar sig per småhus och flerbostadshus speglar det faktum att småhusen är större enheter som produceras snabbare.

Enheter i produktion vid kvartalets utgång

■ Småhus

■ Flerbostadshus

Från och med Kv2 2021 ingår Bomodul och Järntorget Byggverksamhet.

ANDRA KVARTALET 2021

	2021 apr–jun*	2020 apr–jun	2021 jan–jun*	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Orderingång, Mkr	1 010	44	1 234	428	743
– varav småhus	108	44	171	73	77
– varav flerbostadshus	902	0	1 063	355	667
Orderstock, Mkr	2 026	1 146	2 026	1 146	1 234
– varav småhus	171	112	171	112	95
– varav flerbostadshus	1 855	1 034	1 855	1 034	1 139
Färdigställda enheter, antal	86	90	86	123	269
– varav småhus	16	24	16	24	40
– varav flerbostadshus	70	66	70	99	229

* Perioden april–juni 2021 inkluderar Bomodul och Järntorget Byggverksamhet.

Affärsområde Finansiering

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

VERKSAMHET OCH UTVECKLING

Affärsområdet strukturerar affärer och anskaffar främst eget kapital på projektbasis samt skuldfinansiering från aktörer utanför den vanliga banksektorn. Detta möjliggör större projekt och en ökad avkastning på eget kapital för kunderna samtidigt som investerare och finansiärer får en trygg investering med god riskjusterad avkastning. Affärsområde Finansiering kännetecknas av få men stora avslut.

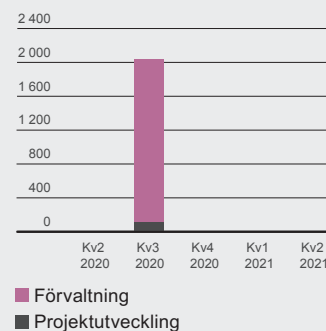
2020 var affärsområdet rådgivare i den transaktion där 29 olika förvaltningsfastigheter eller projekt med blivande förvaltningsfastigheter slogs samman till Svenska Nyttobostäder och bistod sedan vid noteringen av bolaget. Noteringen av Svenska Nyttobostäder innebär en god affär

för många parter, inte minst investerare som följt ett projekt från markförvärv, bygglov och byggnation till färdig förvaltningsfastighet och slutligen sammanslagning av flera projekt och deläggande i ett noterat bolag.

HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Inga väsentliga händelser under kvartalet.

Anskaffat kapital (Mkr)



Affärsområde Digitala tjänster

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

VERKSAMHETSBEKRIJVNING

Affärsområdet utvecklar plattformar för delningsekonom och digital access till fastighetsmarknaden.

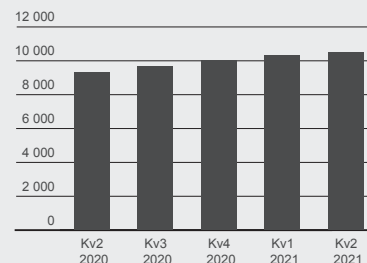
Affärsområdet erbjuder mjukvaror och tjänster som underlättar delning av information, resurser och tjänster mellan grannar, förvaltare och tjänsteföretag. Lättadministrerade och användarvänliga digitala plattformar sänker successivt kostnaderna för kommunikation, ärendehantering, fastighetsdokumentation, passersystem och delning av fastigheters gemensamma resurser.

Den molnbaserade plattform Your Block skapar förutsättningar för nya värdehöjande delningstjänster och nya intäktskällor för fastighetsägarna. Kunderna finns primärt inom fastighetssektorn men digitala tjänster erbjuds även till övriga företag och föreningar.

HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Antalet användare uppgick vid kvartalets slut till 10 500.

Antal användare



Varav till ALM-koncernen 40 % (senaste kvartal).

Ekonomisk översikt

RESULTAT FÖR KVARTALET

Resultatet för kvartalet uppgick till 62 (27) Mkr. Kvartalet har en positiv resultateffekt från tre projekt som slutförts inom Järntorget portfölj. Resultatet påverkas även av två projekt där förutsättningarna inte längre bedöms kvarstå för att kunna genomföra dessa vilket medfört att balanserade kostnader och handpenning för ett förvärv kostnadsförts och belastat kvartalets resultat med cirka 25 Mkr. Resultatet har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter om 23 (9) Mkr. Under kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under uppförande påverkat resultatet med 68 (22) Mkr. Under kvartalet har resultatet påverkats negativt av transaktionskostnader om 4 Mkr hänförligt till förvärvet av Järntorget.

Omsättningen påverkas av att den omställda verksamheten inom affärsområde Projektutveckling vars kundkrets ställts om från privatmarknad till att i huvudsak leverera till koncernbolaget Svenska Nyttobostäders förvaltning. Därmed uppkommer ingen omsättning och kostnad i rörelseresultatet utan resultatet kommer på en rad i form av realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Under kvartalet har tre projekt färdigställts där leverans skett till privatmarknaden – vilket bidragit till större delen av omsättningen under innevarande kvartal.

TILLGÅNGAR OCH EGET KAPITAL

Tillgångar

Per 30 juni 2021 hade ALM Equity tillgångar till ett värde om 12 161 (9 077) Mkr, där den samlade volymen av förvaltningsfastigheter ökat värdemässigt med 79 procent till 6 116 (3 410) Mkr på ett år. Förvaltningsfastigheter under uppförande är den post som ökat mest i förhållande till motsvarande period föregående år 3 579 (1 238) Mkr. Det kommer främst av avtalen som tecknades med Svenska Nyttobostäder under tredje kvartalet 2020 avseende utveckling och leverans av ytterligare förvaltningsfastigheter till deras bestånd. Byggrätter klassificeras om från exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter under uppförande i samband med att affärsområde Projektutveckling ingår avtal om försäljning av den färdigställda förvaltningsfastigheten.

Det är också den huvudsakliga förklaringen till minskningen av exploateringsfastigheter till 2 716 (3 129) Mkr trots att nya exploateringsfastigheter tillkommit i samband med förvärvet av Järntorget. Markanvisningar ligger utanför balansräkningen, de är avtalsmässigt att betrakta som optioner fram tills ett exploateringsavtal skrivs på varefter affären blir tvingande och kan ses under eventalförpliktelser. Pågående bostadsprojekt, som motsvarar projekten under produktion till privatmarknaden ökade till 981 (666) Mkr. Värdet på lagerandelar i bostads- och äganderätter ligger något lägre än motsvarande period föregående år, 278 (318) Mkr. I förhållande till årsskiftet är det synligt att lagerförsäljningarna får fart efter färdigställande och värdet kommer sjunka successivt efterhand lagerandelarna säljs.

På skuldsidan uppgick den räntebärande finansieringen till 6 040 (4 365) Mkr. Den finansiering som specifikt kopplas till fastigheter och projekt är antingen i form av kort projektfinsiering under uppförande eller lång finansiering av färdigställda förvaltningsfastigheter. En direkt följd av att en allt större volym förvaltningsfastigheter färdigställs är att andelen långfristiga räntebärande lån ökar. Under innevarande kvartal emitterades ett obligationslån om 1 000 Mkr som en del i finansieringen av förvärvet av Järntorget.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 4 637 (3 607) Mkr och soliditeten uppgick till 38 (40) procent. Ökningen av det egna kapitalet är till stor del hänförligt till nyemitterade stam- och preferensaktier i samband med förvärvet av Järntorget vilka totalt omfattade cirka 700 Mkr.

En del av finansieringen inom affärsområde Förvaltning och Projektutveckling sker genom att investerare gör direktinvesteringar i förvaltningsobjekten/projekten. Externt tillskottskapital där investerare bidragit med preferenskapital uppgår till totalt 1 888 Mkr där det totala beloppet är hänförligt till affärsområde Projektutveckling. Detta kapital har vid positiva kassaflöden företräde till utdelning i respektive projekt, vid underskott reduceras återbetalningarna med motsvarande belopp.

Innehavet i Svenska Nyttobostäder

Svenska Nyttobostäder klassificeras som koncernbolag och bolagen konsolideras därmed fortfarande in i ALM Equity koncernen. ALM Equity äger cirka 37 miljoner stamaktier i Svenska Nyttobostäder till ett bokfört värde på runt 1,5 Mkr. Noteringen sätter ett marknadsvärde på innehavet samtidigt som det synliggör övervärden.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 966 (701) Mkr. Kassaflödet för kvartalet var 234 (257) Mkr.

Finansiering av fastigheter och utvecklingsprojekt sker främst genom banklån, byggkreditiv, obligationer, externa aktieägar-tillskott och preferenskapital baserade på framtagna förvärvs-, drifts- och projektkalkyler. Likviditetsflödet inom ALM Equity kan variera avsevärt mellan kvartalen i samband med transaktioner. Vid perioder av överlikviditet investeras likviditet i projekt, används för att amortera banklån eller placeras på ett sådant sätt att det snabbt kan omvandlas till likvida medel vid behov. All projektfinsiering är i huvudsak kortfristig medan finansieringen av förvaltningsfastigheter är långsiktig.

Räntan på låneskulder inom affärsområde Projektutveckling låg den 31 december i spannet 1,55–8,00 procent med en genomsnittsränta på 3,29 procent. Det finns två utestående obligationslån om vardera 600 Mkr. Dessa löper med en ränta om STIBOR 3m + 7,25 procent. Lånen har slutförfall 2023-12-31 respektive 2025-06-15. Under kvartalet emitterades ett nytt obligationslån om 1 000 Mkr. Lånet har slutförfall 2026-06-17 och löper med ränta om STIBOR 3m + 6,50 procent.

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat för kvartalet uppgick till -18 (-28) Mkr och bolaget förfogade vid periodens slut över 340 (523) Mkr i likvida medel. Borgensförbindelser uppgick vid periodens slut till 1 907 (1 398) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 1 889 (1 101) Mkr. Soliditeten var på balansdagen 45 (46) procent. Det ökade egna kapitalet beror framförallt på emissioner av stam- och preferensaktier.

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.

För affärsområdena Entreprenad och Projektutveckling har risken ökat för prisökningar på vissa komponenter till följd av bristsituationer med anledning av effekter från pandemin och brist på betong till följd av Cementas utmaningar att erhalla långsiktiga tillstånd för sin produktion på Gotland som står för stor del av produktionen i Sverige.

Mer information om risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2020, på sidorna 54–60 och i not 29 på sidorna 96–97.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under kvartalet har inga väsentliga transaktioner avseende Svenska Nyttobostäder eller med annan närstående part ägt rum. Information kring närstående transaktioner återfinns i ALM Equitys årsredovisning 2020, not 35 på sidan 99–100.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
	1, 2, 7					
Nettoomsättning		752	280	925	693	1 759
Produktions- och driftskostnader		-655	-222	-820	-508	-1 438
Bruttoresultat		97	58	105	185	321
Försäljnings- och administrationskostnader		-51	-27	-82	-54	-118
Resultat från andelar i dotterföretag		-16	–	-16	–	29
Resultat från andelar i intresseföretag		–	-1	–	-1	-1
Rörelseresultat		30	30	7	130	231
Finansiella intäkter		3	–	4	1	3
Finansiella kostnader		-52	-36	-99	-66	-138
Resultat efter finansiella poster		-19	-6	-88	65	96
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	5	2	2	4	3	6
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	3	23	9	41	52	80
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter under uppförande	4	68	22	176	26	51
Resultat före skatt		74	27	133	146	233
Skatt		-12	–	-15	-2	-4
Periodens resultat		62	27	118	144	229
<i>Periodens övriga totalresultat</i>						
Övrigt totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens övriga totalresultat		–	–	–	–	–
Periodens totalresultat		62	27	118	144	229
Årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		29	14	29	117	194
Innehav utan bestämmande inflytande		33	13	89	27	35
Årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare		29	14	29	117	194
Innehav utan bestämmande inflytande		33	13	89	27	35
Resultat per aktie						
Resultat per stamaktie före utspädning (kr)		0,07	-0,62	-2,15	7,48	10,53
Resultat per stamaktie efter utspädning (kr)		0,07	-0,62	-2,14	7,48	10,52
Resultat per preferensaktie (kr)		2,10	2,10	2,10	2,10	8,40
Antal utstående stamaktier vid periodens slut (tusental)		10 630	10 208	10 630	10 208	10 208
Antal utstående preferensaktier vid periodens slut (tusental)		14 224	9 920	14 224	9 920	10 562
Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning (tusental)		10 210	10 170	10 210	10 162	10 185
Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning (tusental)		10 272	10 170	10 272	10 162	10 219

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	Not	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR	1, 2, 7			
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar		17	13	15
Maskiner och inventarier		9	1	9
Förvaltningsfastigheter	3	2 537	2 172	2 489
Förvaltningsfastigheter under uppförande	4	3 579	1 238	2 763
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler		50	42	50
Nyttjanderättstillgångar		66	183	175
Andelar enligt kapitalandelsmetoden		13	3	1
Övriga anläggningstillgångar		3	–	–
Uppskjuten skattefordran		22	4	7
Summa anläggningstillgångar		6 296	3 656	5 509
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		2 716	3 129	1 746
Pågående bostadsprojekt		981	666	308
Lagerandelar i bostads- och äganderätter		278	318	368
Pågående arbeten för annans räkning		8	–	–
Övriga kortfristiga fordringar		823	607	812
Kortfristiga placeringar		93	–	–
Likvida medel		966	701	722
Summa omsättningstillgångar		5 865	5 421	3 956
Summa tillgångar		12 161	9 077	9 465
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive minoritetens andel		4 637	3 607	3 790
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande obligationslån	5	2 200	600	1 200
Långfristiga räntebärande lån till kreditinstitut	6	1 732	1 667	1 720
Övriga långfristiga skulder		29	–	–
Derivatinstrument	5	5	13	9
Leasingskuld		60	176	175
Uppskjuten skatteskuld		298	180	172
Övriga avsättningar		16	9	6
Summa långfristiga skulder		4 340	2 645	3 282
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande obligationslån	6	–	391	–
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	6	2 108	1 707	1 547
Efterställda räntebärande reverslån	6	294	326	331
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande		782	401	515
Summa kortfristiga skulder		3 184	2 825	2 393
Summa skulder och eget kapital		12 161	9 077	9 465
<i>Minoritetens andel av eget kapital uppgår till</i>		<i>1 664</i>	<i>1 300</i>	<i>1 465</i>

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat	30	30	7	130	231
Ej kassaflödespåverkande poster	7	7	17	13	34
Erhållen ränta	1	–	2	1	3
Erlagd ränta	-53	-37	-100	-66	-138
Betald skatt	-4	–	-8	-2	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital	-19	1	-82	76	122
<i>Kassaflöde från förändringar rörelsekapital</i>					
Ökning/minskning exploateringsfastigheter	136	21	165	-339	-339
Ökning/minskning pågående bostadsprojekt	181	6	130	60	418
Ökning/minskning andelar i bostad- och äganderätter	65	5	113	19	-20
Ökning/minskning rörelsefordringar	-24	-32	58	-74	-157
Ökning/minskning rörelseskulder	76	-317	51	-187	-82
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415	-316	432	-445	-58
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-273	-118	-640	-222	-680
Investeringar i rörelseförvärv	-1 112	–	-1 112	–	–
Förvärv im-/materiella anläggningstillgångar	-1	-3	-3	-3	-15
Förvärv finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–	-8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 368	-121	-1 755	-225	-703
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Obligationer, upptagna	981	591	981	591	969
Obligationer, amorterade	–	-209	–	-685	-867
Upptagna lån	136	341	532	919	1 596
Amorterade lån	-211	-110	-242	-368	-1 148
Externa aktieägartillskott	–	84	35	266	293
Nyemissioner/Teckningsoptioner inkl. kostnader	332	12	332	12	82
Nyemissioner inkl. kostnader koncernbolag	–	–	–	–	460
Utdelningar från kapitalandelar	–	6	–	6	6
Utbetald utdelning preferensaktieägare	-29	-21	-51	-42	-86
Transaktioner innehav utan bestämmande inflytande	-4	–	-20	-27	-521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 205	694	1 567	672	784
Periodens kassaflöde	234	257	244	2	23
Likvida medel vid periodens början	732	444	722	699	699
Likvida medel vid periodens slut	966	701	966	701	722

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Eget kapital vid periodens början	3 790	3 310	3 310
Resultat för perioden	118	144	229
Övrigt totalresultat	–	–	–
Periodens totalresultat	118	144	229
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Lämnad utdelning	-51	-42	-86
Nyemissioner	713	–	70
Teckningsoptioner	–	12	12
Emissionskostnader	-10	–	–
Ovillkorade aktieägartillskott	23	91	106
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*	54	92	149
<i>Summa transaktioner med ägare</i>	<i>729</i>	<i>153</i>	<i>251</i>
Eget kapital vid periodens slut	4 637	3 607	3 790

* Beslutad utdelning hänförlig till Svenska Nyttobostäder AB (publ)s externa preferensaktieägare är omförd till minoritetens andel av det egna kapitalet.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 apr–jun	2020 apr–jun	2021 jan–jun	2020 jan–jun	2020 jan–dec
Övrig rörelseintäkt	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-5	-12	-9	-15	-27
Rörelseresultat	-5	-12	-9	-15	-27
Resultat koncernbolag	11	–	11	–	201
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–	-6
Finansnetto	-24	-16	-45	-29	-61
Resultat efter finansiella poster	-18	-28	-43	-44	107
Bokslutsdispositioner	–	–	–	–	3
Resultat före skatt	-18	-28	-43	-44	110
Skatt	–	–	–	–	–
Periodens resultat	-18	-28	-43	-44	110

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Andelar i koncernbolag	116	50	116
Summa anläggningstillgångar	116	50	116
Kortfristiga fordringar m.m.	3 756	1 794	2 016
Likvida medel	340	523	463
Summa omsättningstillgångar	4 096	2 317	2 479
Summa tillgångar	4 212	2 367	2 595
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 889	1 101	1 281
Obligationslån	2 200	600	1 200
Summa långfristiga skulder	2 200	600	1 200
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	391	–
Övriga kortfristiga, icke räntebärande skulder	123	275	114
Summa kortfristiga skulder	123	666	114
Summa skulder och eget kapital	4 212	2 367	2 595

Not 1. Redovisningsprinciper

ALM Equity tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer för sina finansiella rapporter. De tillämpade redovisningsprinciperna och beräkningsgrunderna överensstämmer med de som beskrivs i ALM Equitys årsredovisning för räkenskapsåret 2020 på sidorna 74–79.

Nya standarder från och med 2021

Det förekommer inga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 som har haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Not 2. Segmentsredovisning

Koncernen är strukturerad i fem affärsområden verksamma inom fastighetsbranschen; förvaltning, projektutveckling, entreprenad, finansiering och digitala tjänster. Varje affärsområde är fristående från de andra och driver respektive verksamhet på ett kostnadseffektivt sätt via egen bolagsstruktur och finansiering. Varje affärsområde byggs upp utifrån den egna verksamhetens behov av kompetens och resurser med stöd från koncernstaben för gemensamma funktioner som ekonomi, HR och IT.

I uppföljningen är de två mindre affärsområdena Digitala tjänster och Finansiering sammanslagna under kolumnen "Övriga AO" på grund av verksamheternas finansiella storlek.

Uppföljningen sker utifrån koncernens finansiella rapportering med justering för hur värdeskapandet sker över tid i projekten under affärsområde Projektutveckling. Justeringen innebär att färdigställandemetodens avräkningar vänds tillbaka och en successiv värdeutveckling räknas fram utifrån färdigställande och avtal med slutkund. Det medför att resultatet lyfts fram successivt från byggstart till färdigställande istället för att hela resultatet lyfts fram vid färdigställande.

Under andra kvartalet 2021 har ALM Equity förvärvat och tillträtt Järntorget Byggintressenter AB för att komplettera och växla upp takten i koncernens olika verksamheter med fokus på hållbarhet, digitalisering och industriellt byggande. Järntorget integreras i ALM Equitys affärsområden Projektutveckling och Entreprenad samtidigt som den utökade byggrättsportföljen möjliggör en utökad förvaltningsaffär till affärsområde Förvaltning. I segmentsredovisningen har Järntorget bidrag till resultat- och balansräkning fördelats på respektive affärsområde och en mindre del avseende centrala kostnader till koncerngemensamt. Ledningen har utifrån att transaktionen skett mitt i kvartalet, med hänvisning till förenklingsreglerna, valt att konsolidera in hela andra kvartalet för att underlätta den gemensamma rapporteringen.

Information om koncernens verksamhet och affärsområden återfinns på sidorna 3–10, där återfinns specifika nyckeltal och information om väsentliga händelser för respektive affärsområde. Nedan presenteras hur resultat- och balansräkning fördelar sig på våra affärsområden.

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

1) AO = Affärsområden

2) Avser orealiserade värdeförändringar.

3) Tidigare kolumnerna för koncerngemensamt och koncernelimineringar som redovisats i kvartalsrapporterna under 2020 har slagits samman till posten koncernövergripande.

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

Resultat april–juni 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernövergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	33	1 454	406	0	-354	1 539	-787	752
Rörelsekostnader	-17	-1 279	-371	-3	302	-1 362	662	-706
Resultat från andelar i koncernbolag	1	-14	–	–	-3	-16	–	-16
Rörelseresultat	17	161	35	-3	-55	155	-125	30
Finansnetto	-14	-9	–	–	-26	-49	–	-49
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	23	–	–	–	–	23	–	23
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	68	68
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-5	-6	–	–	-2	-12	–	-12
Periodens resultat	21	148	35	-3	-82	119	-57	62
Minoritetens andel av resultatet	-9	-125	–	1	–	-133	100	-33

Resultat januari–juni 2021

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernövergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	63	1 834	576	–	-508	1 965	-1 040	925
Rörelsekostnader	-30	-1 647	-531	-5	431	-1 782	-880	-902
Resultat från andelar i koncernbolag	1	-14	–	–	-3	-16	–	-16
Rörelseresultat	34	173	45	-5	-80	167	-160	7
Finansnetto	-28	-20	–	–	-47	-95	–	-95
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	4	–	–	–	4	–	4
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	41	–	–	–	–	41	–	41
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	–	–	176	176
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-9	-4	–	–	-2	-15	–	-15
Periodens resultat	38	153	45	-5	-129	102	16	118
Minoritetens andel av resultatet	-17	-132	–	2	–	-147	58	-89

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2021-06-30

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernövergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	17	–	17	–	17
Maskiner och inventarier	7	–	1	–	1	9	–	9
Förvaltningsfastigheter	2 537	–	–	–	–	2 537	–	2 537
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 940	–	–	-240	3 700	-121	3 579
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	53	2	–	11	66	–	66
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	13	–	–	–	13	–	13
Övriga anläggningstillgångar	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	18	3	–	1	22	–	22
Anläggningstillgångar	2 594	4 027	6	17	-227	6 417	-121	6 296
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	2 703	–	–	13	2 716	–	2 716
Pågående Bostadsprojekt	–	1 044	–	–	-30	1 014	-33	981
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	278	–	–	–	278	–	278
Pågående arbeten för annans räkning	–	3	9	–	-4	8	–	8
Övriga fordringar	73	166	363	55	166	823	–	823
Kortfristiga placeringar	–	93	–	–	–	93	–	93
Likvida medel	45	563	13	2	343	966	–	966
Omsättningstillgångar	118	4 850	384	57	489	5 898	-33	5 865
SUMMA TILLGÅNGAR	2 712	8 877	391	74	261	12 315	-154	12 161
Eget kapital inklusive minoritetens andel								
Eget kapital inklusive minoritetens andel	655	2 523	55	-2	1 560	4 791	-154	4 637
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	2 200	2 200	–	2 200
Långfristiga räntebärande lån	1 545	187	–	–	–	1 732	–	1 732
Övriga långfristiga lån	–	28	1	–	–	29	–	29
Derivatinstrument	–	5	–	–	–	5	–	5
Leasingskuld	–	50	1	–	9	60	–	60
Uppskjuten skatteskuld	29	270	–	–	-1	298	–	298
Övriga avsättningar	–	8	3	–	5	16	–	16
Långfristiga skulder	1 574	548	5	–	2 213	4 340	–	4 340
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	152	1 956	–	–	–	2 108	–	2 108
Efterställda räntebärande reverslån	–	289	–	7	–	294	–	294
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	331	3 563	331	69	-3 512	782	–	782
Kortfristiga skulder	483	5 806	331	76	-3 512	3 184	–	3 184
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 712	8 877	391	74	261	12 315	-154	12 161

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat april–juni 2020

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernövergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	22	427	88	0	-169	368	-88	280
Rörelsekostnader	-12	-441	-83	-1	136	-401	151	-250
Rörelseresultat	10	-14	5	-1	-33	-33	63	30
Finansnetto	-12	-8	–	–	-16	-36	–	-36
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	2	–	–	–	2	–	2
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	9	–	–	–	–	9	–	9
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	22	22	–	22
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-2	-3	–	–	5	–	–	–
Periodens resultat	5	-23	5	-1	-22	-36	63	27
Minoritetens andel av resultatet	-6	3	–	–	–	-3	-10	-13

Resultat januari–juni 2020

Belopp i Mkr	Förvaltning	Projektutveckling	Entreprenad	Övriga AO ¹⁾	Koncernövergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	41	1 339	188	0	-511	1 057	-364	693
Rörelsekostnader	-25	-1 186	-179	-4	435	-959	396	-563
Rörelseresultat	16	153	9	-4	-76	98	32	130
Finansnetto	-23	-13	–	–	-29	-65	–	-65
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	3	–	–	–	3	–	3
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	52	–	–	–	–	52	–	52
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	26	26	–	26
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-11	2	–	–	7	-2	–	-2
Periodens resultat	34	145	9	-4	72	112	32	144
Minoritetens andel av resultatet	-19	-27	–	1	–	-45	18	-27

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2020-06-30

Belopp i Mkr	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- övergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt en- ligt IFRS
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	13	–	13	–	13
Maskiner och inventarier	–	–	–	–	1	1	–	1
Förvaltningsfastigheter	2 172	–	–	–	–	2 172	–	2 172
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	1 566	–	–	-222	1 344	-106	1 238
Förvaltade andelar i bostadrättslokaler	42	–	–	–	–	42	–	42
Nyttjanderättstillgångar	–	172	1	–	10	183	–	183
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	3	–	–	–	3	–	3
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	4	4	–	4
Anläggningstillgångar	2 214	1 741	1	13	-207	3 762	-106	3 656
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	3 128	–	–	1	3 129	–	3 129
Pågående Bostadsprojekt	–	762	–	–	-17	745	-79	666
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	314	–	–	4	318	–	318
Övriga fordringar	125	16	287	11	168	607	–	607
Likvida medel	67	93	8	–	533	701	–	701
Omsättningstillgångar	192	4 313	295	11	689	5 500	-79	5 421
SUMMA TILLGÅNGAR	2 406	6 054	296	24	482	9 262	-185	9 077
Eget kapital inklusive minoritetens andel	590	2 381	15	0	806	3 792	-185	3 607
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	600	600	–	600
Långfristiga räntebärande lån	1 539	128	–	–	–	1 667	–	1 667
Derivatinstrument	–	13	–	–	–	13	–	13
Leasingskuld	–	165	1	–	10	176	–	176
Uppskjuten skatteskuld	13	167	–	–	–	180	–	180
Övriga avsättningar	–	–	–	–	9	9	–	9
Långfristiga skulder	1 552	473	1	–	806	2 645	–	2 645
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande obligationslån	–	–	–	–	391	391	–	391
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	10	1 697	–	–	–	1 707	–	1 707
Efterställda räntebärande reverslån	–	322	–	4	–	326	–	326
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	254	1 181	280	20	-1 334	401	–	401
Kortfristiga skulder	264	3 200	280	24	-943	2 825	–	2 825
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 406	6 054	296	24	482	9 262	-185	9 077

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Resultat januari–december 2020

Belopp i Mkr	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- övergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt enligt IFRS
Nettoomsättning	106	2 479	519	44	-1 073	2 075	-316	1 759
Rörelsekostnader	-100	-2 287	-472	-9	946	-1 922	365	-1 557
Resultat från andelar i dotterföretag	29	–	–	–	–	29	–	29
Rörelseresultat	35	192	47	35	-127	182	49	231
Finansnetto	-47	-24	–	–	-64	-135	–	-135
Värdeförändring ²⁾ derivatinstrument	–	6	–	–	–	6	–	6
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter	80	–	–	–	–	80	–	80
Värdeförändring ²⁾ förvaltningsfastigheter under uppförande	–	–	–	–	51	51	–	51
Värdeförändring ²⁾ förvaldade andelar i bostadsrättslokaler	–	–	–	–	–	–	–	–
Bokslutsdispositioner och skatt	-27	94	-47	-40	16	-4	–	-4
Periodens resultat	41	268	–	-5	-124	180	49	229
Minoritetens andel av resultatet	-22	-69	–	1	–	-90	55	-35

Not 2. Segmentsredovisning, forts.

Balans per 2020-12-31

Belopp i Mkr	Förvalt- ning	Projekt- utveckling	Entre- prenad	Övriga AO ¹⁾	Koncern- övergripande ³⁾	Totalt enligt Segment	Justering ⁴⁾	Totalt en- ligt IFRS
Anläggningstillgångar								
Immateriella tillgångar	–	–	–	15	–	15	–	15
Maskiner och inventarier	8	–	–	–	1	9	–	9
Förvaltningsfastigheter	2 489	–	–	–	–	2 489	–	2 489
Förvaltningsfastigheter under uppförande	–	3 262	–	–	-343	2 919	-156	2 763
Förvaltade andelar i bostadsrättslokaler	50	–	–	–	–	50	–	50
Nyttjanderättstillgångar	–	166	2	–	7	175	–	175
Andelar enligt kapitalandelsmetoden	–	1	–	–	–	1	–	1
Uppskjuten skattefordran	–	3	–	–	4	7	–	7
Anläggningstillgångar	2 547	3 432	2	15	-331	5 665	-156	5 509
Omsättningstillgångar								
Exploateringsfastigheter	–	1 743	–	–	3	1 746	–	1 746
Pågående Bostadsprojekt	–	399	–	–	-78	321	-13	308
Lagerandelar i bostads- och äganderätter	–	364	–	–	4	368	–	368
Övriga fordringar	74	292	367	55	24	812	–	812
Likvida medel	56	74	99	3	490	722	–	722
Omsättningstillgångar	130	2 872	466	58	443	3 969	-13	3 956
SUMMA TILLGÅNGAR	2 677	6 304	468	73	112	9 634	-169	9 465
Eget kapital inklusive minoritetens andel	628	2 486	6	3	836	3 959	-169	3 790
Långfristiga skulder								
Långfristiga räntebärande lån	1 546	174	–	–	1 200	2 920	–	2 920
Derivatinstrument	–	9	–	–	–	9	–	9
Leasingskuld	–	165	2	–	8	175	–	175
Uppskjuten skatteskuld	20	152	–	–	–	172	–	172
Övriga avsättningar	–	–	1	–	5	6	–	6
Långfristiga skulder	1 566	500	3	–	1 213	3 282	–	3 282
Kortfristiga skulder								
Kortfristiga räntebärande lån från kreditinstitut	151	1 396	–	–	–	1 547	–	1 547
Efterställda räntebärande reverslån	–	327	–	4	–	331	–	331
Övriga kortfristiga skulder, icke räntebärande	332	1 595	459	66	-1 937	515	–	515
Kortfristiga skulder	483	3 318	459	70	-1 937	2 393	–	2 393
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 677	6 304	468	73	112	9 634	-169	9 465

Not 3. Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innefattar de fastigheter som tillträtts och driftsatts av affärsområde Förvaltning, dessa värderas till verkligt värde över resultaträkningen. Totalt har affärsområde Förvaltning 939 (557) enheter i förvaltning. Samtliga bostäder är uthyrda med avtal omfattande löptider mellan 3–8 år med ett driftnetto om 122 Mkr om året och är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder.

Belopp i Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående fastighetsvärde	2 489	1 508	1 508
Färdigställda fastigheter*	–	611	896
Orealiserade värdeförändringar	48	53	80
Årets investeringar	–	–	5
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	2 537	2 172	2 489
Utgående redovisat verkligt värde	2 537	2 172	2 489

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

Mer information finns i ALM Equitys årsredovisning 2020 avseende affärsområde Förvaltning på sidorna 18–21 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter i not 1 respektive not 20 på sidorna 77–78 respektive sidan 89.

Alla förvaltningsfastigheter förutom en mindre förvaltningsfastighet ägs av det numera börsnoterade bolaget Svenska Nyttobostäder AB (publ).

För vidare information om deras verksamhet se deras årsredovisning för 2020 och delårsrapport för första kvartalet 2021 på deras hemsida (www.nyttobostader.se).

Not 4. Förvaltningsfastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter under uppförande är fastigheter inom affärsområde Projektutveckling som är under utveckling och produktion ämnade för koncernens affärsområde Förvaltning. Klassificeringen sker i samband med att avtal mellan affärsområdena signeras. Samtliga är belägna i Stockholmsområdet och innefattar framförallt förvaltningsbostäder.

Belopp i Mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Ingående fastighetsvärde	2 763	1 602	1 602
Tillkomna avtal med Förvaltning*	–	–	1 400
Nedlagda produktionskostnader	640	207	592
Orealiserade värdeförändringar i produktion	176	26	51
Periodens färdigställda fastigheter	–	-611	-896
Omklassificeringar	–	14	14
Utgående ackumulerat fastighetsvärde	3 579	1 238	2 763
Utgående redovisat verkligt värde	3 579	1 238	2 763

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

Mer information återfinns i ALM Equitys årsredovisning för 2020 avseende affärsområdena Projektutveckling och Förvaltning på sidorna 18–25 samt om värderingsmodell och förvaltningsfastigheter under uppförande i not 1 respektive not 21 på sidorna 77–78 respektive 90.

Not 5. Finansiella instrument – verkligt värde

Belopp i Mkr	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Räntederivat	5	13	9	5	13	9
Obligationslån	2 200	991	1 200	2 200	991	1 200
	2 205	1 004	1 209	2 205	1 004	1 209

Värderingshierarkin

Nivåerna i värderingshierarkin definieras som följande:

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

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

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

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

Räntederivat

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

Obligationslån

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

Not 6. Ställda säkerheter & eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen			Moderbolaget		
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Fastighetsinteckningar*	4 057	3 372	3 050	–	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar**	583	292	640	–	–	–
	4 640	3 664	3 690	0	0	0

* Varav utnyttjade fastighetsinteckningar per 30 juni 2021 uppgick till 3 356 (2 880) Mkr.

** Varav lån för denna typ av utställda säkerheter uppgår till 387 (273) Mkr.

Eventalförpliktelser	Koncernen			Moderbolaget		
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Borgensförbindelser för koncernföretag*	515	–	–	1 907	1 398	1 540
Tilläggsköpeskillningar i projekt**	–	320	203	–	–	–
Förvärvskostnad exploateringsavtal***	1 050	–	87	–	–	–
	1 564	320	290	1 724	1 398	1 540

* Moderbolagets åtaganden inkluderar borgensförbindelser om 340 Mkr för finansiering avseende förvärv av förvaltningsobjekt under det börsnoterade dotterbolaget Svenska Nyttobostäder AB (Publ). Eventalförbindelser för koncernen om 515 Mkr avser det nytilkomna dotterbolaget Järntorget Byggintrössenters ställda borgensåtaganden gentemot sina dotterbolag.

** Avser tilläggsköpeskillningar i projekt vilka ska erläggas vid respektive antagen detaljplan, finansieringarna är helt och hållet säkerställda från externa investerare. Under perioden har samtliga åtaganden betalats av.

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

Not 7. Rörelseförvärv

ALM Equity initierade under första kvartalet 2021 en förvärvsprocess avseende förvärv av Järntorget Byggtressenter AB och bud lämnades den 11 april 2021 vilket accepterades av huvudägarna den 22 april 2021. Alla avgörande avtal och beslut efter denna tidpunkt har skett i samråd med ALM Equity. Transaktionen gick därefter in i en första due diligence process och den 4 maj 2021 offentliggjordes affären och en fördjupad due diligence process genomfördes innan slutligt förvärvsavtal skrevs under den 1 juni 2021. Betalning och slutligt tillträde genomfördes den 30 juni 2021. Köpeskillingen uppgår till cirka 1,7 Mdkr och baseras på årsbokslutet för 2020.

Bakgrund

Genom affären får ALM Equity-koncernen större kraft för att driva på utvecklingen inom fastighetsbranschen med fokus på hållbarhet, digitalisering och industriellt byggande. ALM Equitys affärsområden får genom affären möjlighet att inta ledande positioner i Stockholms län inom sina respektive områden.

Efter förvärvet har ALM Equitys affärsområde Projektutveckling en portfölj med 16 713 byggrätter, varav 2 912 är under produktion, vilket gör affärsområdet till en ledande bostadsutvecklare i Stockholms län. Affären ökar tillgången till nya byggrätter och kan genom ökade stordriftsfördelar bidra till en rörelsemarginalsförstärkning. Järntorget har även en gedigen erfarenhet av att utveckla bostäder till förvaltningsmarknaden och med de nya byggrätterna som tillförts affärsområde Projektutveckling så möjliggörs tillväxt av portföljen av förvaltningsfastigheter till en ledande position på förvaltningsmarknaden i Stockholm på sikt.

Genom Järntorget dotterbolag Bomodul i Bodafors AB kan ALM Equitys affärsområde Entreprenad integrera ett erbjudande som innehåller egna trämoduler i svenskt trä och därigenom öka industrialiseringsgraden och det hållbara byggandet.

Tabellen nedan visar verkligt värde på förvärvade nettotillgångar som redovisats per förvärvsdagen.

Verkligt värde fastställt vid förvärvet Belopp i Mkr

Materiella anläggningstillgångar	13
Finansiella anläggningstillgångar	12
Uppskjuten skattefordran	18
Övriga anläggningstillgångar	1
Exploateringsfastigheter	1 022
Pågående projekt	803
Varulager	10
Kund- och övriga fordringar	89
Kortfristiga placeringar	117
Likvida medel	278
Resultat för Q1 2021 inkl. minoriteter	-14
Långfristiga räntebärande skulder	-13
Garantiavsättning	-11
Uppskjuten skatteskuld	-117
Övriga långfristiga skulder	-34
Kortfristiga räntebärande skulder	-313
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	-48
Leverantörs- och övriga skulder	-122
Identifierbara nettotillgångar	1 690
Goodwill	–
Total köpeskillning	1 690

Finansiering

Köpeskillingen om 1,7 Mdkr har finansierats via en kombination av kapitalmarknadsinstrument där 1 Mdkr finansierats via obligationsmarknaden, cirka 0,4 Mdkr finansierats via riktade emissioner av preferensaktier och en riktad emission av stamaktier på cirka 0,3 Mdkr till tidigare ägare av Järntorget Byggtressenter.

Ledningens bedömning rörelseförvärv

Förvärvets huvudsyfte är att skapa möjlighet för ALM Equitys affärsområden att växla upp sina verksamheter. Grunden för förvärvet ligger byggrättsportföljen som matchar i lokalisering och flexibilitet att utveckla mot både förvaltnings- och privatmarknad. Med detta följer hela Järntorget-koncernen med personal, system och processer vilka avses integreras i respektive affärsområde.

Det övervärde som betalas vid förvärvet bedöms direkt hänförligt till byggrättsportföljen och allokeras ut som en del i projektanskaffningen för valda projekt i förvärvad byggrättsportfölj. Det fördelas på 5 exploateringsfastigheter med färdig byggrätt och 14 exploateringsfastigheter under detaljplanearbete, samtliga belägna inom Stockholms län. Hela byggrättsportföljen sånär som de projekt som är under byggnation kommer att genomgå en konceptualiseringsprocess för att styras om mot ALM Equitys processer och utvecklingsstrategi.

Vid koncentrationskontroll bedömer ledningen att det svårt att hävda att respektive projekt i sig har identiska risker då de är lokaliserade i olika områden i Stockholms län, potentiellt har olika kundinriktning på sikt och är i olika faser i utvecklingsprocessen. Till det kan tilläggas att avsikten också är att integrera den befintliga personalen och tillsammans rusta för framtiden vilket talar för rörelseförvärv. Därmed bedömer ledningen att detta är ett rörelseförvärv.

Ledningens bedömning konsolidering

Eftersom transaktionen genomförts under kvartalet och Järntorget upprättar kvartalsbokslut har det bedömts utmanande att redovisa ett rättvisande resultat med utgångspunkt för förvärvstidpunkten. Ledningen har därför, med hänvisning till förenklingsregeln, beslutat att ALM Equity gör en fullständig konsolidering av andra kvartalets räkenskaper från Järntorget. Förvärvet av Järntorget har därmed för kvartalet bidragit med en omsättning om 470 Mkr och resultat för perioden om 75 Mkr. För perioden 1 januari 2021 till 30 juni 2021 hade Järntorget totalt en omsättning om 500 Mkr och ett resultat om 75 Mkr.

Definitioner och begrepp

DEFINITIONER

ALM Equity presenterar nyckeltal i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att de ger vägledande information i utvärderingen av den finansiella informationen och ska ses som ett

komplement till den finansiella informationen enligt IFRS. Eftersom inte alla bolag beräknar nyckeltal på exakt på samma sätt, är dessa inte alltid fullt jämförbara med motsvarande nyckeltal hos andra bolag.

BEGREPP

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Resultat per stamaktie

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

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.

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.

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.

Eget kapital per preferensaktie

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

Soliditet

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

Belåningsgrad

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

Enheter

Begreppet enheter inkluderar bostadsrätter, förvaltningsbostäder, lokaler och hotellrum.

ALM Equitys andel

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

Andel av tillgångsvärde

Affärsområdets tillgångsvärde i förhållande till summan av samtliga affärsområdens tillgångsvärde, enligt segmentsrapporteringen. Avser belysa de större affärsområdenas andel av koncernens balansomslutning.

Driftnetto

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

Orderstock

Värdet på affärsområde Entreprenads olevererade beställningar i slutet av perioden.

Orderingång

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

Substansvärde per stamaktie

Substansvärdet minskat med preferensaktieägarnas kapital genom antalet stamaktier.

Aktieägarinformation

GRANSKNING

Denna rapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Stockholm den 26 augusti 2021

ALM Equity AB (publ)

Joakim Alm, VD

För mer information

Joakim Alm, tel. 0733-96 97 27

OM ALM EQUITY

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

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

Certified Adviser är Erik Penser Bank AB

Tel.: +46 8-463 83 00

E-post: certifiedadviser@penser.se

RAPPORTDATUM

- 25 november 2021 – Delårsrapport januari–september
- 25 februari 2022 – Bokslutskommuniké januari–december

OFFENTLIGGÖRANDE

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

Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande klockan 08:00 den 26 augusti 2021.